CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC ***CIC GROUP JOINT STOCK COMPANY***	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness***
Số/*No.*: 58 /TB-CIC	*An Giang, ngày 18 tháng 03 năm 2026* *An Giang, March 18, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

1. Tên tổ chức/*Name of organization* : Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC/*CIC Group Joint Stock Company*
   - Mã chứng khoán/ *Stock code* : CKG
   - Địa chỉ/*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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.
CIC Group Joint Stock Company ("Company") hereby disclosure the following information: Audited Financial Statements for the fiscal year ended 31 December 2025.

3. Thông tin bày đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 18/03/2026 tại đường dẫn http://cicgroups.com/co-dong.html / *This information was published on the company's website on 18/03/2026, as in the link* http://cicgroups.com/co-dong.html

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

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTE GENERAL DIRECTOR
Trần Quốc Trưởng

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: 20260318 - CKG - BCTC hop nhat da duoc kiem toan 2025
Date: 2026.03.18 16:15:18+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 6
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	7
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	8 – 11
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	13 – 14
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	15 – 59

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 đã được kiểm toán của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

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

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

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

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

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

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

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

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

Trụ sở chính:

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

Ngành nghề kinh doanh của Công ty mẹ 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 năm 2025, hoạt động chính của Tập đoàn là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

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

Ban Kiểm soát

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
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2025)
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 03 tháng 06 năm 2025)
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc (Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2025)
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Trưởng	Phó Tổng Giám đốc
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 (Bổ nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2025)
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 10 tháng 12 năm 2025)

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

3. Đánh giá tình hình kinh doanh hợp nhất

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

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

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

5. Kiểm toán viên

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn 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.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

7. Công bố các báo cáo tài chính hợp nhất

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

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 17 tháng 03 năm 2026

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

Số: 209/2026/BCKTHN-HCM.01415

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (gọi tắt là "Công ty") và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 17 tháng 03 năm 2026, từ trang 8 đến trang 59 bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

TRẦN ĐẮC NHÃ
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 17 tháng 03 năm 2026

LÂM HOÀI NHÂN
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5907-2023-009-1

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**3.985.945.481.928**	**4.071.643.798.238**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**92.396.261.528**	**44.914.609.010**
Tiền	111		89.396.261.528	36.614.609.010
Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	8.300.000.000
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	5.2.1	500.000.000	500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**525.477.809.409**	**975.561.524.051**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	215.835.453.753	214.030.498.729
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	25.903.589.313	317.853.473.045
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	346.574.038.346	528.434.071.976
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(62.835.272.003)	(84.756.519.699)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	**140**	5.7	**3.360.787.725.852**	**3.046.256.530.720**
Hàng tồn kho	141		3.360.838.244.852	3.046.256.530.720
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(50.519.000)	-
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**6.783.685.139**	**4.411.134.457**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	1.414.226.473	612.328.050
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.147.883.363	1.181.165.579
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	3.221.575.303	2.617.640.828
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**933.231.222.435**	**932.902.307.284**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**30.000.000**	**-**
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	2.621.849.559	2.591.849.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.6	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
Tài sản cố định	**220**		**239.586.954.612**	**297.665.029.135**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	234.728.881.850	286.116.161.344
Nguyên giá	222		336.186.877.068	409.761.692.079
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(101.457.995.218)	(123.645.530.735)
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	5.10	4.858.072.762	11.548.867.791
Nguyên giá	228		9.571.548.551	16.511.457.392
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.713.475.789)	(4.962.589.601)
Bất động sản đầu tư	**230**	**5.11**	**286.631.638.713**	**280.998.845.713**
Nguyên giá	231		286.644.089.713	280.998.845.713
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.451.000)	-
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**367.189.703.896**	**301.747.893.801**
Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	367.189.703.896	301.747.893.801
Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**16.548.963.697**	**15.464.688.159**
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.2	16.548.963.697	15.464.688.159
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	**260**		**23.243.961.517**	**37.025.850.476**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	23.243.961.517	30.444.042.668
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	6.581.807.808
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**4.919.176.704.363**	**5.004.546.105.522**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**2.885.668.867.331**	**3.531.604.700.641**
Nợ ngắn hạn	**310**		**1.763.791.190.245**	**2.169.551.439.110**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	160.630.974.982	130.126.571.424
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14.1	84.166.505.206	66.009.121.856
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	32.139.463.724	46.336.261.242
Phải trả người lao động	314		78.311.108.709	81.998.327.117
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	241.899.843.202	297.568.799.259
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	6.493.199.213	4.000.026.884
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	308.089.101.784	456.600.689.753
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	843.791.746.187	1.074.371.280.016
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.269.247.238	12.540.361.559
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	**330**		**1.121.877.677.086**	**1.362.053.261.531**
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14.2	282.739.194.434	344.171.091.184
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337	5.18.2	693.874.997	89.410.534.947
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	832.669.857.207	915.207.992.277
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.774.750.448	13.263.643.123
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**2.033.507.837.032**	**1.472.941.404.881**
Vốn chủ sở hữu	**410**	5.20	**2.033.507.837.032**	**1.472.941.404.881**
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.618.075.260.000	952.593.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.618.075.260.000	952.593.610.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		59.246.533.523	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		5.215.448.637	3.992.982.590
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		65.292.496.802	57.338.225.027
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		251.117.251.430	384.859.113.257
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		171.047.776.598	262.082.843.985
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		80.069.474.832	122.776.269.272
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		34.560.846.640	38.529.139.361
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**4.919.176.704.363**	**5.004.546.105.522**

NGUYỄN THỊ DIỄM THUỲ	**KHA THỊ MỸ NGỌC**	**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		An Giang, ngày 17 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
CIC GROUP
MSDN: 1700113587

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	6.1.1	**863.990.133.658**	**1.304.115.194.274**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1.1	8.826.753.301	9.623.734.809
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**855.163.380.357**	**1.294.491.459.465**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	**561.953.574.568**	**943.311.790.627**
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**293.209.805.789**	**351.179.668.838**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.221.846.535	7.618.375.802
Chi phí tài chính	22	6.4	30.000.981.396	24.640.997.555
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*29.213.524.594*	*22.391.597.755*
Lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		1.084.275.538	725.746.534
Chi phí bán hàng	25	6.5	38.138.654.538	29.721.108.881
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	101.506.790.458	148.560.953.064
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**132.869.501.470**	**156.600.731.674**
Thu nhập khác	31	6.7	4.448.816.965	3.050.675.599
Chi phí khác	32	6.8	10.869.869.655	5.022.877.793
Lợi nhuận khác	**40**		**(6.421.052.690)**	**(1.972.202.194)**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**126.448.448.780**	**154.628.529.480**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		28.118.331.912	32.558.137.128
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(295.084.865)	(521.151.019)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**98.625.201.733**	**122.591.543.371**
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		90.685.967.487	122.776.269.272
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		7.939.234.246	(184.725.901)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	688	1.020

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

An Giang, ngày 17 tháng 03 năm 2026

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

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**126.448.448.780**	**154.628.529.480**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		19.248.165.163	21.120.975.090
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		(21.870.728.696)	19.683.174.914
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.661.817.117)	(435.672.606)
Chi phí lãi vay	06		29.213.524.594	22.391.597.755
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		***150.377.592.724***	***217.388.604.633***
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		224.167.845.067	(85.656.635.208)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(52.918.903.671)	(185.283.208.069)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(352.816.604.466)	(81.279.379.527)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		6.613.912.863	1.110.544.319
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(28.884.757.471)	(22.563.508.411)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(37.243.426.851)	(33.061.712.986)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		977.080.152	-
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(32.597.899.583)	(35.353.794.930)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(122.325.161.236)**	**(224.699.090.179)**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(72.241.755.989)	(32.724.732.690)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		42.225.156.653	277.897.777
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.900.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		29.694.000.000	3.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.293.054.000)	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		945.633.097	1.418.000.000
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		404.025.000	833.688.832
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(5.165.995.239)**	**(27.195.146.081)**

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 (theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		498.545.943.191	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(9.517.924.499)	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	1.285.365.018.645	1.702.862.338.220
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(1.598.482.687.544)	(1.446.299.223.309)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(937.540.800)	(632.707.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**174.972.808.993**	**255.930.407.711**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	**50**		**47.481.652.518**	**4.036.171.451**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**44.914.609.010**	**40.878.437.559**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	**70**	5.1	**92.396.261.528**	**44.914.609.010**

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

An Giang, ngày 17 tháng 03 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 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 tiếp tục thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang sang tên mới là Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 ngày 20 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) cấp.

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

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn: Thi công, tư vấn thiết kế, kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty mẹ 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 năm, hoạt động chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn

Công ty con

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01 Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, khu phố 7 Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.	Xây dựng nhà để ở, hoạt động thiết kế chuyên dụng, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	100%	100%	100%
Công ty TNHH CIC Education	Lô E7 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Đường số 13, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam.	Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ, dịch vụ hỗ trợ giáo dục.	100%	100%	100%

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 Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Lô A1 – Căn 9C, Trung tâm thương mại Rạch Sỏi, đường Nguyễn Chí Thanh, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp.	100%	100%	100%
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, ấp Hưng Giang, phường Vĩnh Thông, tỉnh An Giang.	Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ.	100%	100%	100%
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh	Lô D15 căn 12,12A Khu ĐTM Lấn Biển Tây Bắc, Đường số 5, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu, xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở.	83,70%	83,70%	83,70%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Số 60 đường 30/04, Khu phố 1 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 Địa ốc CICREAL	Số 75 đường Trần Hưng Đạo, Khu phố 7, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	77,66%	77,66%	77,66%
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Lô D10 (40-41), đường số 5, Khu Đô thị mới Lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở.	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Lô C9, 27-28, đường số 5, khu đô thị mới Lấn Biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (*)	D15, 25-26, đường số 5, Khu Đô thị Tây Bắc , Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang, Việt Nam	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	49,76%	52,68%	49,76%

(*) 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 uỷ quyền ngày 02 tháng 10 năm 2025 từ bà Lại Thị Mai Dâng với số lượng 9.000 cổ phần. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 52,68%.

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Số 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%

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

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

1.7 Nhân viên

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

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

2.1 Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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 Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư 53/2016/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một năm tài chính và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng không quá 10 năm.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh khi mua khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không được phân bổ dần khoản lợi thế thương mại này. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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 Tập đoàn không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác

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

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

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

4.4 Các khoản phải thu

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

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

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

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

4.5 Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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

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

4.6 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn khác

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...

Quyền sử dụng đất của Tập đoàn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng đất. Quyền sử dụng đất không thời hạn không được khấu hao.

Chương trình phần mềm

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

Lợi thế thương mại

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

Giấy phép nhượng quyền

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

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

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

4.13 Trái phiếu thường

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

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

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

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

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

4.14 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

4.15 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

4.16 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

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

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua.
- Tập đoàn 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.
- Tập đoàn 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 của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và 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.

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

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 Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

4.17 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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

Tỷ lệ vốn hóa chi phí lãi vay trong năm là: 84,66%

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

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

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 khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Tập đoàn 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

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

4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty mẹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

4.20 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.21 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

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

Công cụ vốn chủ sở hữu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.22 Bên liên quan

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

Trong việc xem xét các mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của các mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý. Các công ty / cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan:

Tên đối tượng	Quan hệ
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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ – VND	677.374.338	4.526.020.421
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND	88.718.887.190	32.088.588.589
Các khoản tương đương tiền - VND (*)	3.000.000.000	8.300.000.000
	92.396.261.528	**44.914.609.010**

(*) Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Lãi suất	31/12/2025 VND
Ngân hàng Agribank	1 tháng	31/01/2026	4,75%/năm	3.000.000.000
				3.000.000.000

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
	500.000.000	**500.000.000**	**500.000.000**	**500.000.000**

Chi tiết số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)	31/12/2025 VND
Ngân hàng Vietcombank	6 tháng	3,4%/năm	500.000.000
			500.000.000

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Là khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết:

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	4.469.775.200	16.548.963.697	4.469.775.200	15.464.688.159
	4.469.775.200	**16.548.963.697**	**4.469.775.200**	**15.464.688.159**

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	2.226.404.034	1.850.767.604
Phải thu các khách hàng khác		
Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng Rạch Giá	12.992.856.151	18.089.228.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mai Nguyên Anh	7.696.667.177	11.192.311.848
Các khách hàng khác	192.919.526.391	182.898.190.721
	215.835.453.753	**214.030.498.729**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán khác		
Công ty TNHH Dịch vụ bất động sản Đảo Vàng	9.181.958.136	-
Công ty TNHH Đầu tư TMDV Đảo Việt	5.000.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Tiền	-	28.000.000.000
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	-	24.602.031.289
Công ty TNHH Vật liệu Xây Dựng Mai Nguyên Anh Kiên Giang	-	24.724.000.000
Các nhà cung cấp khác	11.721.631.177	240.527.441.756
	25.903.589.313	**317.853.473.045**

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác				
Phải thu đội thi công	28.857.435.319	-	29.898.565.759	-
Tạm ứng	149.426.781.677	-	161.547.378.453	-
Tiền sử dụng đất của dự án đầu tư (1)	39.185.689.549	-	224.980.910.137	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: Dự án Nam An Hoà	12.284.420.970	-	9.321.517.298	-
Bà Nguyễn Ngọc Tiền - Ứng trước tiền mua nhà (2)	28.000.000.000	-	-	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: Dự án Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Đặt cọc tiền mua đất (3)	23.635.000.000	-	23.635.000.000	-
Các đối tượng khác	44.977.040.431	-	58.843.029.929	-
	346.574.038.346	**-**	**528.434.071.976**	**-**

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

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

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn – góp vốn kinh doanh (*)	2.591.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	(2.591.849.559)
Các đối tượng khác - Phải thu khác	30.000.000	-	-	-
	2.621.849.559	**(2.591.849.559)**	**2.591.849.559**	**(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 CP Đầu tư Xuất Nhập khẩu Quốc tế Hoàng Minh về việc khai thác mua bán cát xây dựng tại mỏ vật liệu san lấp Bắc Bao Quan, xã Tóc Tiên - Châu Pha, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (nay là Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty góp vốn 2.600.000.000 VND theo hợp đồng số 01/HĐHTĐT.2017 ngày 2/11/2017 theo tỷ lệ 28,89% trong giá trị 20% còn lại của Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn.

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác				
Nợ quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	45.923.357.529	32.146.350.270	13.947.085.931	9.762.960.152
Nợ quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	8.725.660.278	4.362.830.139	29.509.282.941	12.521.748.175
Nợ quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	8.721.275.357	388.475.459	15.293.715.363	1.698.930.242
Nợ quá hạn trên 3 năm	33.990.664.704	-	47.510.290.030	-
Trả trước cho nhà cung cấp				
Nợ quá hạn trên 3 năm	4.963.819.562	-	5.071.633.562	-
	102.324.777.430	**36.897.655.868**	**111.332.007.827**	**23.983.638.569**

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

	Nợ trả trước người bán VND	Nợ phải thu ngắn hạn VND	Nợ phải thu khác VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	(5.071.633.562)	(60.004.242.537)	(22.272.493.159)	(87.348.369.258)
Trích dự phòng bổ sung	-	(698.587.710)	-	(698.587.710)
Hoàn nhập dự phòng	-	22.069.835.406	550.000.000	22.619.835.406
Tại ngày 31/12/2025	**(3.003.819.562)**	**(38.632.994.841)**	**(21.722.493.159)**	**(65.427.121.562)**

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	113.237.810	-	864.124.469	-
Công cụ, dụng cụ	67.978.109	-	258.489.055	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (1)	2.696.699.689.643	-	3.002.149.466.422	-
Thành phẩm (2)	618.382.925.522	-	5.989.671.455	-
Hàng hóa	45.574.413.768	(50.519.000)	36.994.779.319	-
	3.360.838.244.852	**(50.519.000)**	**3.046.256.530.720**	**-**

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang	683.470.455.320	633.849.159.197
Dự án Khu dân cư đường số 2	446.727.185.559	376.091.196.399
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú quốc Riverside Villas	417.424.382.372	492.993.042.873
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây bắc	272.893.947.780	455.832.725.053
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	205.704.718.057	352.239.372.456
Dự án khu dân cư Chợ nông hải sản TTTM Rạch Giá	158.596.689.099	97.565.616.059
Dự án khu dân cư An Bình	107.809.155.269	126.655.407.985
Dự án khu dân cư Nam An hòa	10.156.127.216	108.853.990.988
Chi phí thực hiện dự án khác	393.917.028.971	358.068.955.412
	2.696.699.689.643	**3.002.149.466.422**

(2) Chi tiết thành phẩm tồn kho

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Khu dân cư đường số 2	54.037.094.296	-
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú quốc Riverside Villas	60.744.860.641	-
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây bắc	115.341.149.800	-
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	167.226.791.324	-
Dự án khu dân cư Chợ nông hải sản TTTM Rạch Giá	139.107.787.344	-
Dự án khu dân cư An Bình	20.126.889.229	-
Dự án khu dân cư Nam An Hòa	60.463.610.013	-
Thành phẩm khác	1.334.742.875	5.989.671.455
	618.382.925.522	**5.989.671.455**

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

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	286.744.006	381.064.778
Chi phí bảo hiểm	12.199.737	94.013.850
Chi phí khác	1.115.282.730	137.249.422
	1.414.226.473	**612.328.050**

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	6.807.280.939	9.937.702.350
Chi phí sửa chữa tài sản	7.050.253.712	10.452.405.106
Chi phí thuê đất, thuê tài sản	9.070.746.469	9.329.300.197
Chi phí khác	315.680.397	724.635.015
	23.243.961.517	**30.444.042.668**

5.9 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	Tổng Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	302.025.685.662	43.262.556.831	47.037.139.909	6.318.722.979	11.117.586.698	409.761.692.079
Mua sắm trong năm	-	760.637.457	203.703.704	-	119.050.000	1.083.391.161
Đầu tư XDCB hoàn thành	384.000.545	-	-	-	-	384.000.545
Thanh lý, nhượng bán	(32.678.936.335)	(37.935.776.439)	(4.394.549.398)	-	-	(75.009.262.172)
Giảm khác	-	-	-	(32.944.545)	-	(32.944.545)
Tại ngày 31/12/2025	**269.730.749.872**	**6.087.417.849**	**42.846.294.215**	**6.285.778.434**	11.236.636.698	**336.186.877.068**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	61.300.312.855	28.522.039.237	29.744.473.028	902.790.152	3.175.915.463	123.645.530.735
Khấu hao trong năm	13.596.533.576	886.662.256	3.359.218.990	246.273.776	141.714.706	18.230.403.304
Thanh lý, nhượng bán	(11.114.574.012)	(26.004.814.184)	(3.237.116.715)	-	-	(40.356.504.911)
Giảm khác	(28.489.365)	-	-	(32.944.545)	-	(61.433.910)
Tại ngày 31/12/2025	**63.753.783.054**	**3.403.887.309**	**29.866.575.303**	**1.116.119.383**	3.317.630.169	**101.457.995.218**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	240.725.372.807	14.740.517.594	17.292.666.881	5.415.932.827	7.941.671.235	286.116.161.344
Tại ngày 31/12/2025	**205.976.966.818**	**2.683.530.540**	**12.979.718.912**	**5.169.659.051**	7.919.006.529	**234.728.881.850**

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

Tại ngày 01/01/2025	8.554.065.938	5.723.840.248	12.741.334.469	228.757.588	2.399.853.258	29.647.851.501
Tại ngày 31/12/2025	**8.293.776.594**	**2.208.219.865**	**13.067.584.162**	**451.680.315**	2.443.239.622	**26.464.500.558**

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

Tại ngày 01/01/2025	42.573.961.429	12.772.574.817	3.035.782.266	-	-	58.382.318.512
Tại ngày 31/12/2025	**19.723.400.208**	**-**	**565.343.194**	**-**	-	**20.288.743.402**

5.10 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	Tổng Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	11.356.888.114	3.105.474.000	1.909.095.278	140.000.000	16.511.457.392
Mua sắm trong năm	-	524.232.000	-	-	524.232.000
Thanh lý, nhượng bán	(7.464.140.841)	-	-	-	(7.464.140.841)
Tại ngày 31/12/2025	**3.892.747.273**	**3.629.706.000**	**1.909.095.278**	**140.000.000**	**9.571.548.551**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	1.248.358.032	1.776.500.105	1.797.731.464	140.000.000	4.962.589.601
Khấu hao trong năm	39.011.184	903.789.452	95.454.768	-	1.038.255.404
Thanh lý, nhượng bán	(1.287.369.216)	-	-	-	(1.287.369.216)
Tại ngày 31/12/2025	**-**	**2.680.289.557**	**1.893.186.232**	**140.000.000**	**4.713.475.789**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	10.108.530.082	1.328.973.895	111.363.814	-	11.548.867.791
Tại ngày 31/12/2025	**3.892.747.273**	**949.416.443**	**15.909.046**	**-**	**4.858.072.762**

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

Tại ngày 01/01/2025	-	633.600.000	-	140.000.000	773.600.000
Tại ngày 31/12/2025	**-**	**788.247.000**	**-**	**140.000.000**	**928.247.000**

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

Tại ngày 01/01/2025	9.475.382.809	-	-	-	9.475.382.809
Tại ngày 31/12/2025	**3.259.600.000**	**-**	**-**	**-**	**3.259.600.000**

5.11 Tình hình tăng/ (giảm) bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2025	-	280.998.845.713	280.998.845.713
Mua sắm trong năm	5.645.244.000	-	5.645.244.000
Tại ngày 31/12/2025	**5.645.244.000**	**280.998.845.713**	**286.644.089.713**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2025	-	-	-
Khấu hao trong năm	12.451.000	-	12.451.000
Tại ngày 31/12/2025	**12.451.000**	**-**	**12.451.000**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	-	280.998.845.713	280.998.845.713
Tại ngày 31/12/2025	**5.632.793.000**	**280.998.845.713**	**286.631.638.713**

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

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc (1)	112.925.565.218	90.663.637.666
Chi phí xây dựng Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng (2)	201.905.563.391	179.255.830.391
Chi phí Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5" (3)	32.232.299.982	30.609.881.800
Mua sắm tài sản cố định	14.357.155.634	-
Chi phí xây dựng khác	5.769.119.671	1.218.543.944
	367.189.703.896	**301.747.893.801**

(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, TP. 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.

(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.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	47.221.623.435	47.221.623.435	24.856.315.586	24.856.315.586
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Xây lắp Tinh Khôi	19.345.021.544	19.345.021.544	19.547.707.091	19.547.707.091
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	10.435.958.647	10.435.958.647	8.122.439.919	8.122.439.919
Công ty TNHH Minh Hạnh	2.192.722.000	2.192.722.000	3.817.032.000	3.817.032.000
Các nhà cung cấp khác	81.435.649.356	81.435.649.356	73.783.076.828	73.783.076.828
	160.630.974.982	**160.630.974.982**	**130.126.571.424**	**130.126.571.424**

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn

5.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
UBND Đặc khu Phú Quốc	58.256.173.000	-
Các khách hàng khác	25.910.332.206	66.009.121.856
Trong đó:		
- UBND Tỉnh An Giang - Dự án Khu Đô thị thương mại Lấn biển Tây Bắc	*11.152.096.543*	*-*
- Dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa	*-*	*31.954.281.791*
- BQL Dự án ĐTXD huyện Phú Quốc	*-*	*1.275.570.879*
- Các khách hàng khác	*14.758.235.663*	*32.779.269.186*
	84.166.505.206	**66.009.121.856**

5.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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	8.385.436.850
Ông Trần Thọ Công	-	12.259.666.401
Ông Nguyễn Thanh Hồng	1.150.000.000	6.326.598.371
Bà Trần Thị Mai Hương	-	500.000.000
Ông Trần Quang Vũ	300.000.000	300.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	-	7.130.483.991
Ông Trần Thọ Hùng	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Bảo	1.400.000.000	1.400.000.000
Bà Lê Thị Hồng	254.233.980	-
Bà Trương Thị Thu Phương	-	1.000.000.000
Ông Trần Quốc Trưởng	-	8.435.785.695
Trả trước của các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	248.806.402.695	274.989.998.967
	282.739.194.434	**344.171.091.184**

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

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm			31/12/2025	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số đã khấu trừ / được hoàn	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.842.874.392	(2.004.005.437)	88.748.566.050	(53.301.502.911)	(35.330.124.765)	9.782.787.653	(2.826.980.324)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.580.235.165	(344.614.431)	28.118.331.912	(39.559.988.733)	-	21.917.666.616	(123.702.703)
Thuế thu nhập cá nhân thường xuyên	2.720.970.694	(189.100.000)	8.840.309.646	(11.256.523.008)	-	386.549.608	(270.892.276)
Thuế thu nhập cá nhân không thường xuyên	1.185.094.209	-	796.337.319	(1.931.971.681)	-	49.459.847	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	(79.920.960)	399.274.224	(319.353.264)	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	31.000.000	(31.000.000)	-	-	-
Thuế khác	7.086.782	-	53.598.772	(57.685.554)	-	3.000.000	-
	46.336.261.242	**(2.617.640.828)**	**126.987.417.923**	**(106.458.025.151)**	**(35.330.124.765)**	**32.139.463.724**	**(3.221.575.303)**

Thuế giá trị gia tăng:
Các công ty trong Tập đoàn nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng được tính theo các mức thuế suất sau: Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 0%, 5%, 8%, 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp:
Các công ty trong Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế thông thường với thuế suất 20%. Riêng đối với thu nhập từ nhà ở xã hội là thuế suất 10%.

Các loại thuế khác
Các công ty trong Tập đoàn kê khai và nộp theo quy định.

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí vật tư và nhân công mảng tư vấn, thiết kế	3.169.582.055	5.204.483.326
Chi phí vật tư và nhân công mảng thi công	233.435.532.008	283.003.938.790
Chi phí lãi vay	-	8.993.194.360
Trích trước chi phí khác	5.294.729.139	367.182.783
	241.899.843.202	**297.568.799.259**

5.17 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Doanh thu chưa thực hiện các tổ chức, cá nhân khác		
Doanh thu chưa thực hiện - hoạt động giáo dục	1.873.666.979	2.092.878.572
Doanh thu chưa thực hiện - chuyển nhượng quyền sử dụng đất	1.583.544.295	-
Doanh thu nhận trước về xây dựng nấm mộ	763.359.091	589.090.909
Doanh thu chưa thực hiện về chăm sóc mộ và cho thuê hộc lưu tro cốt	1.135.862.271	941.999.105
Các đối tượng khác - cho thuê tài sản	1.136.766.577	376.058.298
	6.493.199.213	**4.000.026.884**

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang - Phải trả khác	44.464.961.215	50.710.406.685
Ông Nguyễn Thanh Hồng - Tạm mượn	6.416.800.000	-
Bà Trần Thị Mai Hương - Tạm mượn	7.333.340.000	-
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Phải trả tiền thoái vốn Dự án Bà Kèo	29.500.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng – hợp tác đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	65.000.000.000	-
Phải trả các đội thi công tiền vật tư ứng trước	57.206.448.507	66.478.066.208
Các đối tượng khác - Phải trả khác	98.167.552.062	339.412.216.860
	308.089.101.784	**456.600.689.753**

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Phải trả tiền thoái vốn Dự án Bà Kèo (1)	-	23.866.007.950
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng - Dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	-	65.000.000.000
Các đối tượng khác - Nhận ký quỹ dài hạn	693.874.997	544.526.997
	693.874.997	**89.410.534.947**

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

(2) Tập đoàn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01/03/2018 để thực hiện dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Tổng giá trị Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2025, Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng đã góp 65.000.000.000 VND và Theo Bản án phúc thẩm ngày 25/7/2025, huỷ hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01/3/2018 và Phụ lục số PL-01 ngày 28/02/2020 giữa CIC Group và Đảo Vàng, CIC Group sẽ hoàn trả cho Đảo Vàng 65.000.000.000 VND, đây là số tiền mà Đảo Vàng đã góp vốn để triển khai dự án.

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

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

5.19.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Vay ngân hàng và cá nhân	503.633.099.534	503.633.099.534	477.722.595.267	477.722.595.267
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	340.158.646.653	340.158.646.653	596.648.684.749	596.648.684.749
	843.791.746.187	**843.791.746.187**	**1.074.371.280.016**	**1.074.371.280.016**

Là số dư các khoản vay có thời hạn trả nợ trong vòng 1 năm, mục đích để bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này có lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản khác.

Số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn theo ngân hàng như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn cá tổ chức cá nhân khác		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	113.850.961.866	168.497.170.737
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	33.475.643.064	42.637.145.967
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	71.627.672.699	74.213.353.214
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	179.622.838.160	186.052.630.432
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	6.006.009.653	6.322.294.917
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	50.000.000	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam	98.999.974.092	-
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	-	53.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	176.188.345.918	34.652.997.615
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam	-	205.468.475.639
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	8.368.000.000	10.460.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	-	45.876.591.912
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	-	224.834.101.054
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	75.333.518.519	75.303.518.529
Ngân hàng TMCP Nam Á	80.268.782.216	-
	843.791.746.187	**1.074.371.280.016**

5.19.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay dài hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Vay ngân hàng	832.669.857.207	832.669.857.207	915.207.992.277	915.207.992.277
	832.669.857.207	**832.669.857.207**	**915.207.992.277**	**915.207.992.277**

Là số dư các khoản vay có thời hạn trả nợ trên 01 đến 05 năm, mục đích để bổ sung vốn lưu động và bổ sung vốn để thực hiện các dự án Tập đoàn đang đầu tư. Các khoản vay này có lãi suất được xác định theo từng giấy nhận nợ và được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay và tài sản khác.

Số dư các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn theo ngân hàng như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn cá tổ chức cá nhân khác		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	503.265.171.669	245.602.334.875
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	25.104.000.000	33.472.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	56.500.138.883	131.833.657.402
Ngân hàng TMCP Nam Á	247.800.546.655	504.300.000.000
	832.669.857.207	**915.207.992.277**

5.20 Vốn chủ sở hữu

5.20.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	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 01/01/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	3.565.087.703	49.561.543.134	287.221.777.459	52.732.214.254	1.381.302.567.196
Lãi trong năm	-	-	-	-	122.776.269.272	(184.725.901)	122.591.543.371
Phân phối quỹ	-	-	1.705.680.634	7.782.640.059	(9.196.104.077)	(292.216.616)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(29.068.058.611)	(2.229.225.662)	(31.297.284.273)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(732.707.200)	(732.707.200)
Sử dụng trong năm	-	-	(1.277.785.747)	-	-	-	(1.277.785.747)
Tăng, giảm khác	-	-	-	(5.958.166)	13.125.229.214	(10.764.199.514)	2.355.071.534
Tại ngày 31/12/2024	**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**
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 năm	-	-	-	-	90.685.967.487	7.939.234.246	98.625.201.733
Tăng vốn trong năm	665.481.650.000	23.580.283.191	-	-	(190.515.990.000)	-	498.545.943.191
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(12.729.687.160)	(600.641.972)	(13.330.329.132)
Trích lập quỹ	-	-	1.400.060.400	7.275.437.746	(8.675.498.146)	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	-	(4.231.215.023)	(271.435.935)	(4.502.650.958)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.957.540.800)	(1.957.540.800)
Sử dụng quỹ	-	-	(323.689.861)	-	-	(310.996.140)	(634.686.001)
Trích quỹ thưởng khách hàng	-	-	-	-	(9.094.040.347)	-	(9.094.040.347)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	(2.952.134.500)	(2.952.134.500)
Tăng, giảm khác	-	37.915.686	146.095.508	678.834.029	818.601.362	(5.814.777.620)	(4.133.331.035)
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**

5.20.2 Chi tiết vốn góp của các cổ đông

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

5.20.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	161.807.526	95.259.361
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	161.807.526	95.259.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	161.807.526	**95.259.361**
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	161.807.526	95.259.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	161.807.526	**95.259.361**

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu

5.20.4 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thi công	260.993.650.605	70.257.133.597
Doanh thu kinh doanh bất động sản	447.626.472.138	1.082.906.468.764
Doanh thu dịch vụ, tư vấn, thiết kế, giám sát	32.613.212.114	38.560.819.868
Doanh thu bán hàng hoá	80.766.997.195	56.953.124.307
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	27.542.356.952	27.196.510.686
Doanh thu khác	5.620.691.353	18.617.402.243
Doanh thu thuần	**855.163.380.357**	**1.294.491.459.465**

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	5.305.771.633	6.405.506.430
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621 (*)	-	235.830.578
	5.305.771.633	**6.641.337.008**

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

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	198.370.445.069	783.348.810.976
Hoạt động cung cấp dịch vụ, tư vấn, thiết kế, giám sát	14.535.671.098	20.207.239.129
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	17.952.447.234	18.985.931.636
Giá vốn thi công	247.427.380.822	49.118.960.697
Giá vốn bán hàng hoá	70.229.966.978	41.205.283.033
Giá vốn các hoạt động khác	13.437.663.367	30.445.565.156
	561.953.574.568	**943.311.790.627**

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gởi ngân hàng	344.286.037	339.049.510
Doanh thu tài chính khác	7.877.560.498	7.279.326.292
	8.221.846.535	**7.618.375.802**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	29.213.524.594	22.391.597.755
Chi phí tài chính khác	787.456.802	2.249.399.800
	30.000.981.396	**24.640.997.555**

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên bán hàng	14.093.990.928	15.920.593.323
Chi phí khấu hao tài sản cố định	889.099.959	1.712.065.467
Chi phí hoa hồng môi giới	925.518.158	2.135.847.590
Chi phí bán hàng khác	22.230.045.493	9.952.602.501
	38.138.654.538	**29.721.108.881**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	68.258.815.613	81.355.074.731
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.882.335.174	6.348.963.235
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	(20.111.085.012)	18.300.932.145
Chi phí quản lý khác	47.476.724.683	42.555.982.953
	101.506.790.458	**148.560.953.064**

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý tài sản	1.371.406.352	223.396.009
Trong đó:		
Thu từ thanh lý tài sản cố định	*42.225.156.653*	*387.897.777*
Giá trị còn lại và chi phí thanh lý tài sản cố định	*(40.853.750.301)*	*(164.501.768)*
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	1.211.133.756	2.742.460.000
Thu nhập khác	1.866.276.857	84.819.590
	4.448.816.965	**3.050.675.599**

6.8 Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền phạt chậm nộp	8.160.423.492	795.566.117
Phạt vi phạm hợp đồng	-	2.361.360.000
Chi phí khác	2.709.446.163	1.865.951.676
	10.869.869.655	**5.022.877.793**

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí hàng hoá thương mại	5.624.979.046	14.825.226.872
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	713.733.340.098	499.976.968.672
Chi phí nhân công	207.517.858.002	289.640.739.514
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.248.165.163	21.120.975.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài	336.243.928.935	831.896.916.581
Chi phí khác	214.427.935.976	155.590.716.937
	1.496.796.207.220	**1.813.051.543.666**

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	90.685.967.487	122.776.269.272
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
- Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi và các khoản khác	-	(25.624.778.742)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	90.685.967.487	97.151.490.530
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	131.858.590	95.259.361
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**688**	**1.020**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm 2025

	Cổ phiếu
Cổ phiếu lưu hành đầu năm	95.259.361
Ảnh hưởng do tăng vốn điều lệ 190.515.990.000 VND ngày 16/05/2025	12.005.117
Ảnh hưởng do tăng vốn điều lệ 474.965.660.000 VND ngày 26/06/2025	24.594.112
	131.858.590

Tập đoàn chưa ước tính số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dùng để tính chỉ tiêu "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" năm 2025, số liệu này sẽ được xác định khi Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số lợi nhuận thuần dùng để tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo hợp nhất năm 2024 để phản ánh số thực trích quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban điều hình và các khoản chi khác là 25.624.778.742 VND từ lợi nhuận thuần của năm 2024 theo Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 14/06/2025 và Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-2025 ngày 14/06/2025. Số quỹ khen thưởng phúc lợi, thưởng Ban điều hình và các khoản chi khác năm 2024 này được điều chỉnh thành 25.624.778.742 VND cho mục đích tính toán chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày lại như sau:

	Số đã trình bày	Điều chỉnh	Số trình bày lại
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	122.776.269.272	(25.624.778.742)	97.151.490.530
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	95.259.361	-	95.259.361
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.289**	**(269)**	**1.020**

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

7.1 Tiền thu từ đi vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	1.285.365.018.645	1.702.862.338.220
	1.285.365.018.645	**1.702.862.338.220**

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	1.598.482.687.544	946.299.223.309
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thông thường	-	500.000.000.000
	1.598.482.687.544	**1.446.299.223.309**

8. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

Tập đoàn chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

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

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

i Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn và các khoản vay của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

ii **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Tập đoàn sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền. Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Các khoản vay và nợ	843.791.746.187	832.669.857.207	1.676.461.603.394
Phải trả người bán	160.630.974.982	-	160.630.974.982
Phải trả khác và chi phí phải trả	549.988.944.986	693.874.997	550.682.819.983
	1.554.411.666.155	**833.363.732.204**	**2.387.775.398.359**
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Các khoản vay và nợ	1.074.371.280.016	915.207.992.277	1.989.579.272.293
Phải trả người bán	130.126.571.424	-	130.126.571.424
Phải trả khác và chi phí phải trả	754.104.985.130	89.410.534.947	843.515.520.077
	1.958.602.836.570	**1.004.618.527.224**	**2.963.221.363.794**

Tập đoàn cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Tập đoàn có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính đáo hạn.

Tài sản đảm bảo

- Tập đoàn đang thế chấp hàng tồn kho và tài sản cố định của mình để đảm bảo cho khoản vay – xem mục 5.7, 5.9 và 5.10; và
- Tập đoàn có nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác – xem mục 5.17.

Giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản tài chính				
Phải thu khách hàng	212.831.634.191	126.682.129.471	212.831.634.191	126.682.129.471
Phải thu khác	349.195.887.905	465.072.778.636	349.195.887.905	465.072.778.636
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.396.261.528	44.914.609.010	92.396.261.528	44.914.609.010
	654.923.783.624	**637.169.517.117**	**654.923.783.624**	**637.169.517.117**
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.676.461.603.394	1.989.579.272.293	1.676.461.603.394	1.989.579.272.293
Phải trả người bán	160.630.974.982	130.126.571.424	160.630.974.982	130.126.571.424
Phải trả khác	550.682.819.983	843.515.520.077	550.682.819.983	843.515.520.077
	2.387.775.398.359	**2.963.221.363.794**	**2.387.775.398.359**	**2.963.221.363.794**

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

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

9. CÁC THÔNG TIN KHÁC

9.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Quản lý điều hành. 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.

Tập đoàn 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

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác		**20.027.889.342**	**29.797.923.169**
Hội đồng Quản trị	**Chức vụ**	**8.809.381.036**	**17.396.950.033**
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 10/12/2025	286.388.000	126.000.000
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	356.650.000	963.910.544
Ông Đinh Thanh Tâm	Phó chủ tịch	338.462.000	150.000.000
Ông Trần Thọ Thắng	Thành viên (Miễn nhiệm Chủ tịch HĐQT ngày 10/12/2025)	6.363.107.036	11.042.346.049
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	301.666.000	766.670.471
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	301.666.000	766.670.471
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	288.666.000	766.670.471
Ông Đinh Thanh Thảo	Thành viên	286.388.000	126.000.000
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên	286.388.000	126.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Thành viên	-	640.670.471
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	-	640.670.471
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	-	640.670.471
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	-	471.792.543
Bà Nguyễn Thị Diệu Trâm	Thành viên	-	168.878.071

		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ban Kiểm soát	**Chức vụ**	**556.695.000**	**1.456.012.790**
Ông Võ Văn Ý	Trưởng ban	231.711.000	100.800.000
Ông Hà Minh Tuân	Thành viên	158.029.000	612.624.904
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	166.955.000	404.893.943
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	-	337.693.943
Ban Quản lý điều hành	**Chức vụ**	**10.661.813.306**	**10.944.960.346**
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	2.518.704.394	2.594.871.372
Ông Trần Quốc Trưởng	Phó Tổng Giám đốc	1.605.480.681	1.813.547.747
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	1.041.610.525	1.288.941.503
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	1.112.693.928	1.014.939.435
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	956.300.477	950.750.345
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	955.693.258	846.886.818
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	848.050.000	357.150.000
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	-	834.595.598
Ông Bùi Tiến Đức	Giám đốc tài chính	702.111.658	360.792.016
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	921.168.385	882.485.512

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Nguyễn Thanh Hồng		
- Tạm mượn	7.000.000.000	-
- Trả tiền tạm mượn	583.200.000	-
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	5.176.598.371	-
- Thu tiền trước	-	5.726.598.371
Bà Trần Thị Mai Hương		
- Tạm mượn	8.000.000.000	-
- Trả tiền tạm mượn	666.660.000	-
- Thu tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	500.000.000	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	7.130.483.991	-
- Thu tiền trước	-	7.130.483.991
Bà Trần Ngọc Hạnh		
- Trả lại tiền mua bất động sản	1.000.000.000	-
- Thu tiền trước	-	7.385.436.850
Ông Trần Quốc Trưởng		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	8.435.785.695	-
- Thu tiền trước	-	8.435.785.695
Ông Trần Thọ Công		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	12.259.666.401	-
- Thu tiền trước	-	10.591.632.627
Bà Phạm Thị Như Phượng		
- Doanh thu nhận trước	-	6.492.866.259

Bên liên quan	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bà Trương Thị Thu Phương		
- Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	1.000.000.000	-
Ông Trần Thọ Thắng		
- Thu tiền trước	-	9.090.142.847
Bà Lê Thị Hồng		
- Thu tiền trước	254.233.980	-
Ông Đinh Thanh Tâm		
- Tạm mượn	15.000.000.000	-
- Trả tiền mượn	15.000.000.000	-

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

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ông Trần Thọ Thắng		
- Người mua trả tiền trước	16.450.254.650	16.450.254.650
Bà Phạm Thị Như Phượng		
- Người mua trả tiền trước	6.492.866.259	6.492.866.259
Bà Trần Ngọc Hạnh		
- Người mua trả tiền trước	7.385.436.850	8.385.436.850
Ông Trần Thọ Công		
- Người mua trả tiền trước	-	12.259.666.401
Ông Nguyễn Thanh Hồng		
- Người mua trả tiền trước	1.150.000.000	6.326.598.371
- Phải trả tạm mượn	6.416.800.000	-
Bà Trần Thị Mai Hương		
- Người mua trả tiền trước	-	500.000.000
- Phải trả tạm mượn	7.333.340.000	-
Ông Trần Quang Vũ		
- Người mua trả tiền trước	300.000.000	300.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc		
- Người mua trả tiền trước	-	7.130.483.991
Ông Trần Thọ Hùng		
- Người mua trả tiền trước	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Bảo		
- Người mua trả tiền trước	1.400.000.000	1.400.000.000
Bà Lê Thị Hồng		
- Người mua trả tiền trước	254.233.980	-
Bà Trương Thị Thu Phương		
- Người mua trả tiền trước	-	1.000.000.000
Ông Trần Quốc Trưởng		
- Người mua trả tiền trước	-	8.435.785.695

9.2 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	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Bán hàng/dịch vụ	5.305.771.633	169.336.319
- Mua hàng/dịch vụ	75.389.620.902	58.560.034.241
- Nhận cổ tức	617.208.000	493.766.400
- Nhận tiền mượn	27.700.000.000	28.500.000.000
- Trả tiền mượn	43.585.000.000	61.185.000.000
- Trả tiền lãi	568.092.000	-

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

Công ty liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Phải thu thương mại	2.226.404.034	1.850.767.604
- Phải trả thương mại	47.221.623.435	24.856.315.586
- Phải trả tạm mượn	44.464.961.215	50.710.406.685

Thông tin về vốn hóa chi phí lãi vay

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay ghi nhận kết quả kinh doanh	29.213.524.594	22.391.597.755
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào các dự án	161.288.522.982	147.354.858.804
Chi phí lãi trái phiếu vốn hóa vào các dự án	-	50.135.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ vào chi phí đầu tư các dự án	-	17.399.621.213
	190.502.047.576	**237.281.077.772**

9.3 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.

Năm 2025	Bất động sản VND	Thi công, xây lắp VND	Tư vấn, thiết kế, giám sát VND	Nhà hàng VND	Thương mại VND	Các hoạt động khác VND	Cộng VND
Doanh thu thuần	447.626.472.138	260.993.650.605	32.613.212.114	27.542.356.952	80.766.997.195	5.620.691.353	855.163.380.357
Giá vốn	198.370.445.069	247.427.380.822	14.535.671.098	17.952.447.234	70.229.966.978	13.437.663.367	561.953.574.568
Lãi gộp	**249.256.027.069**	**13.566.269.783**	**18.077.541.016**	**9.589.909.718**	**10.537.030.217**	**(7.816.972.014)**	**293.209.805.789**
Chi phí bán hàng	19.963.286.285	11.639.818.666	1.454.487.012	1.228.336.551	3.602.053.917	250.672.107	38.138.654.538
Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.132.684.999	30.979.609.758	3.871.146.221	3.269.242.252	9.586.938.413	667.168.815	101.506.790.458
Doanh thu hoạt động tài chính							8.221.846.535
Chi phí hoạt động tài chính							30.000.981.396
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							1.084.275.538
Thu nhập khác							4.448.816.965
Chi phí khác							10.869.869.655
Lợi nhuận trước thuế							**126.448.448.780**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							28.118.331.912
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							(295.084.865)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							**98.625.201.733**

Năm 2024	**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	1.082.906.468.764	70.257.133.597	38.560.819.868	27.196.510.686	56.953.124.307	18.617.402.243	1.294.491.459.465
Giá vốn	783.348.810.976	49.118.960.697	20.207.239.129	18.985.931.636	41.205.283.033	30.445.565.156	943.311.790.627
Lãi gộp	**299.557.657.788**	**21.138.172.900**	**18.353.580.739**	**8.210.579.050**	**15.747.841.274**	**(11.828.162.913)**	**351.179.668.838**
Chi phí bán hàng	24.863.185.331	1.613.081.262	885.344.061	624.423.166	1.307.625.474	427.499.587	29.721.108.881
Chi phí quản lý doanh nghiệp	124.278.623.781	8.062.986.164	4.425.392.001	3.121.178.991	6.536.165.507	2.136.606.620	148.560.953.064
Doanh thu hoạt động tài chính							7.618.375.802
Chi phí hoạt động tài chính							24.640.997.555
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							725.746.534
Thu nhập khác							3.050.675.599
Chi phí khác							5.022.877.793
Lợi nhuận trước thuế							**154.628.529.480**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							32.558.137.128
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							(521.151.019)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							**122.591.543.371**
TÀI SẢN, NỢ PHẢI TRẢ							
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**
Vào ngày 31/12/2024							
Tài sản của bộ phận	4.186.551.646.418	271.616.364.679	149.077.384.393	105.142.595.297	220.182.631.847	71.975.482.888	**5.004.546.105.522**
Nợ phải trả bộ phận	2.954.362.925.671	191.674.051.961	105.200.827.484	74.196.955.320	155.378.330.269	50.791.609.936	**3.531.604.700.641**

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

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

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ	**KHA THỊ MỸ NGỌC**	**PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**
		An Giang, ngày 17 tháng 03 năm 2026