CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
CIC GROUP JOINT STOCK COMPANY	***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***
	Independence - Freedom - Happiness
Số/*No.*: 23 /TB-CIC	*An Giang, ngày 30 tháng 01 năm 2026*
	An Giang, Janauary 30, 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
DN: C=VN, L=AN GIANG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1700113586, E=QUANHECODONG@CICGROUPS.COM
Reason: I am the author of this document
Location: 20260130 - CKG - Bao cao tai chinh hop nhat Q4.2025
Date: 2026.01.30 18:55:00+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2025.2.1

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

1. Tên tổ chức/*Name of organization* : Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC/*CIC Group Joint Stock Company*
   - Mã chứng khoán/ *Stock code* : CKG
   - Địa chỉ/*Adress*: 34 Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang/*34 Tran Phu Street, Rach Gia Ward, An Giang Province*
   - Điện thoại liên hệ/*Tel*: 02973874660 Fax: 02973866451
   - Email: cic@cicgroups.com
2. Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure:*

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC ("Công ty") công bố thông tin: Báo cáo Tài chính Quý 4 năm 2025.

CIC Group Joint Stock Company ("Company") hereby disclosure the following information: Financial Statements Q4. 2025.

3. Thông tin bày đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn http://cicgroups.com/co-dong.html / *This information was published on the company's website on 30/01/2026, 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
VÀ CÁC CÔNG TY CON
--- oOo ---

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 4 NĂM 2025

Tháng 01 năm 2026

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

Mẫu số B 01a-DN
(Ban hành theoThông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁNHỢP NHẤT

Quý 4 năm 2025

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 =110+120+130+140+150)	**100**		**4.001.851.781.617**	**4.071.643.798.238**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.01	**92.448.365.401**	**44.914.609.010**
1. Tiền	111		89.448.365.401	36.614.609.010
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	8.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**500.000.000**	**500.000.000**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD(*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		500.000.000	500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**542.576.891.824**	**975.561.524.051**
1. Phải thu khách hàng	131	V.03	214.516.681.453	214.030.498.729
2. Trả trước cho người bán	132		25.041.349.313	317.853.473.045
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	134		-	
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	
5. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.04	365.731.669.311	528.434.071.976
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(62.712.808.253)	(84.756.519.699)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	
IV. Hàng tồn kho	**140**		**3.362.501.988.424**	**3.046.256.530.720**
1. Hàng tồn kho	141	V.05	3.362.552.507.424	3.046.256.530.720
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(50.519.000)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**3.824.535.968**	**4.411.134.457**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.07	301.259.933	612.328.050
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		812.174.159	1.181.165.579
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2.711.101.876	2.617.640.828
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	154		-	

1	2	3	4	5
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+230+240+250+260+270)	**200**		**935.045.114.000**	**932.902.307.284**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.04	2.591.849.559	2.591.849.559
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
II. Tài sản cố định	**220**		**240.220.572.176**	**297.665.029.135**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	235.440.239.207	286.116.161.344
- Nguyên giá	222		334.733.399.326	409.761.692.079
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	223		(99.293.160.119)	(123.645.530.735)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	4.780.332.969	11.548.867.791
- Nguyên giá	228		9.571.548.551	16.511.457.392
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	229		(4.791.215.582)	(4.962.589.601)
III. Bất động sản đầu tư	**230**	V.10	**286.644.089.713**	**280.998.845.713**
- Nguyên giá	231		286.644.089.713	280.998.845.713
- Giá trị hao mòn luỹ kế (*)	232		-	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**368.224.226.265**	**301.747.893.801**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.06	368.224.226.265	301.747.893.801
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**		**7.945.028.893**	**15.464.688.159**
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.02	7.945.028.893	15.464.688.159
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	

1	2	3	4	5
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**32.011.196.953**	**37.025.850.476**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.07	24.386.689.579	30.444.042.668
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.624.507.374	6.581.807.808
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	
5. Lợi thế thương mại	269		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**4.936.896.895.617**	**5.004.546.105.522**
NGUỒN VỐN	**Mã số**	**TM**	**Tại ngày 31/12/2025**	**Tại ngày 01/01/2025**
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 +330)	**300**		**2.908.157.163.515**	**3.531.604.700.641**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1.778.625.076.306**	**2.169.551.439.110**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	159.241.859.291	130.126.571.424
2. Người mua trả tiền trước	312		84.414.442.612	66.009.121.856
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		31.822.127.855	46.336.261.242
4. Phải trả người lao động	314		110.792.237.727	81.998.327.117
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	245.302.119.073	297.568.799.259
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		6.447.297.884	4.000.026.884
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	288.556.587.946	456.600.689.753
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	843.791.746.187	1.074.371.280.016
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		8.256.657.731	12.540.361.559
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
II. Nợ dài hạn	**330**		**1.129.532.087.209**	**1.362.053.261.531**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		282.739.194.434	344.171.091.184
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.14	729.874.997	89.410.534.947

1	2	3	4	5
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11	832.669.857.207	915.207.992.277
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		13.393.160.571	13.263.643.123
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	**400**		**2.028.739.732.102**	**1.472.941.404.881**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.15**	**2.028.739.732.102**	**1.472.941.404.881**
1. 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		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		59.208.617.837	35.628.334.646
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.976.138.043	3.992.982.590
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.437.697.024	57.338.225.027
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		247.011.140.366	384.859.113.257
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	*421a*		*134.495.323.922*	*262.082.843.985*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*421b*		*112.515.816.444*	*122.776.269.272*
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		35.030.878.832	38.529.139.361
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh khí đã hình thành TSCĐ	432		-	
TỔNG NGUỒN VỐN (450 = 300 + 400)	**440**		**4.936.896.895.617**	**5.004.546.105.522**

An Giang, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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

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

Mẫu số B 02a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp DV	**01**	VI.01	**425.924.734.254**	**501.348.719.503**	**861.605.301.336**	**1.304.115.194.274**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	336.917.492	9.511.259.951	8.799.566.276	9.623.734.809
3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		**425.587.816.762**	**491.837.459.552**	**852.805.735.060**	**1.294.491.459.465**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	**316.392.228.433**	**375.118.882.062**	**561.491.779.838**	**943.311.790.627**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		**109.195.588.330**	**116.718.577.490**	**291.313.955.222**	**351.179.668.838**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	**21**	VI.04	**2.514.805.521**	**3.000.030.135**	**7.809.690.297**	**7.618.375.802**
7. Chi phí tài chính	22	VI.05	**7.390.423.870**	**6.047.574.625**	**29.839.376.899**	**24.640.997.555**
- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*7.390.423.870*	*5.224.536.514*	*29.839.376.899*	*22.391.597.755*
8. Phần lãi lỗ trong liên kết	*24*		(923.594.001)	(350.899.494)	212.684.813	725.746.534
9. Chi phí bán hàng	25		17.019.341.008	9.197.348.230	37.710.271.886	29.721.108.881
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		40.628.200.263	42.309.451.104	100.197.194.403	148.560.953.064
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21-22)+24-(25+26)	**30**		**45.748.834.709**	**61.813.334.172**	**131.589.487.144**	**156.600.731.674**
12. Thu nhập khác	31		713.397.649	226.263.795	45.303.412.178	3.050.675.599
13. Chi phí khác	32		704.344.187	5.087.773.116	51.726.720.654	5.022.877.793
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		9.053.462	(4.861.509.321)	(6.423.308.476)	(1.972.202.194)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**45.757.888.171**	**56.951.824.851**	**125.166.178.668**	**154.628.529.480**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		12.458.451.797	10.046.109.691	28.124.191.043	32.558.137.128
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(2.863.021.053)	(607.950.383)	(301.182.117)	(521.151.019)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**36.162.457.427**	**47.513.665.543**	**97.343.169.742**	**122.591.543.371**
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		33.685.848.951	48.523.812.911	89.491.315.237	122.776.269.272
20. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		2.476.608.476	(1.010.147.368)	7.851.854.504	(184.725.901)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		255	499	679	1.289
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**					

An Giang, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
CIC GROUP
M.S.D.N: 17...

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

Mẫu số B 03b-DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		**125.166.178.668**	**154.628.529.480**
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ	02		19.219.411.706	21.120.975.090
- Các khoản dự phòng	03		(14.848.537.688)	19.683.174.914
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		2.141.254.274	(435.672.606)
- Chi phí lãi vay	06		29.839.376.899	22.391.597.755
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		**161.517.683.859**	**217.388.604.633**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		270.111.145.605	(85.656.635.208)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(55.766.674.511)	(185.283.208.069)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(312.230.333.576)	(81.279.379.527)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(5.061.031.186)	1.110.544.319
- Tiền lãi vay đã trả	14		(29.302.360.902)	(22.563.508.411)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(39.298.238.904)	(33.061.712.986)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		8.167.539.742	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(39.572.421.041)	(35.353.794.930)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		**(41.434.690.914)**	**(224.699.090.179)**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(37.223.519.812)	(32.724.732.690)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		91.549.063	277.897.777
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.800.000.000	3.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		7.676.932.691	1.418.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		11.728.180.677	833.688.832
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(12.926.857.381)**	**(27.195.146.081)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		498.545.943.191	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(161.299.594)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.210.600.258.744	1.702.862.338.220
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.605.191.687.544)	(1.446.299.223.309)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.897.910.111)	(632.707.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**101.895.304.686**	**255.930.407.711**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**47.533.756.391**	**4.036.171.451**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**44.914.609.010**	**40.878.437.559**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 +61)	**70**		**92.448.365.401**	**44.914.609.010**

An Giang, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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

Mẫu số B 09a-DN
(Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 4 năm 2025
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Các thông tin chung

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

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

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại:
Số 34, đường Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang
(trước đây thuộc phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang).

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của CIC Group là:

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

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

4. Danh sách các công ty con được hợp nhất

4.1. Công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con trực tiếp	Địa chỉ	Quyền biểu quyết của Công ty mẹ	Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ
1	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thắng Anh	D15(11,12A), đường số 5, KĐT mới lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	83.7%	83.7%
2	Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng PQ	Số 60, đường 30/4, KP 1, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	56.08%	56.08%
3	Công ty Cổ Phần Tư Vấn Xây Dựng CIC Nam Việt	D15(25-26), đường số 5, KĐT mới lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	53.66%	49.76%
4	Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	C9(27-28), đường số 5, KĐT mới lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	51.00%	51.00%
5	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01 khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, KP 7, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	100%	100%
6	Công ty TNHH CIC EDUCATION	A16-10,11 khu biệt thự lấn biển Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	100%	100%
7	Công ty TNHH TM DV CIC KiênGiang	Lô A1-căn 9C Trung Tâm Thương Mại Rạch Sỏi, đường Nguyễn Chí Thanh, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	100%	100%
8	Công ty Cổ Phần Xây Dựng CIC Kiên Giang	D10(40-41), đường số 5, KĐT mới lấn biển Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	51.00%	51.00%

9	Công ty Cổ Phần Địa Ốc CIC Real	Số 75 Trần Hưng Đạo, KP 7, Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang	77.66%	77.66%
10	Công ty TNHH DV Hoa Viên Vĩnh Hằng	Tổ 9, ấp Hưng Giang, Phường Vĩnh Thông, tỉnh An Giang	100.00%	100.00%

STT	Tên công ty liên kết	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty CP Phát triển Đô thị KG	Số 08 đường Mậu Thân, Phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	35.21%	35.21%

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của CIC Group từ 01/01 đến 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính quý 4 được lập theo số liệu tại ngày 31/12/2025

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức kế toán áp dụng

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

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

Công ty tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 25 – Đầu tư vào công ty con và báo cáo tài chính hợp nhất để soạn thảo và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Tập đoàn CIC, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho báo cáo giữa niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Các báo cáo tài chính của công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các công ty con và Công ty.

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

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

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

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

Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền

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

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

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

3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc đánh giá hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận

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

Nguyên tắc dự phòng phải thu khó đòi

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình

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

Phương pháp khấu hao

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

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

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

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

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguồn vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ Đông hàng năm.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

11. Hợp đồng xây dựng

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

12. Thuế

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

13. Các bên liên quan

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

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

1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
- Tiền mặt	792.664.669	4.526.020.421
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	88.655.700.732	32.088.588.589
- Tiền gửi có kỳ hạn	3.000.000.000	8.300.000.000
Tổng	**92.448.365.401**	**44.914.609.010**

2 Các khoản đầu tư tài chính

	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
Đầu tư vào công ty liên kết:		
- Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	7.945.028.893	15.464.688.159
Đầu tư khác		
Tổng	**7.945.028.893**	**15.464.688.159**

3 Phải thu của khách hàng

	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
- Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	112.640.343.148	79.141.109.846
- Phải thu hoạt động tư vấn	43.835.217.470	37.366.071.732
- Phải thu hoạt động thi công	23.886.807.480	40.314.866.508
- Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	29.767.319.823	48.467.330.632
- Phải thu hoạt động nhà hàng	2.611.170.529	2.421.709.847
- Phải thu hoạt động khác	1.775.823.003	6.319.410.164
Tổng	**214.516.681.453**	**214.030.498.729**

4 Phải thu khác

	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
a Ngắn hạn	**Giá trị**	**Giá trị**
- Phải thu về cổ tức & lợi nhuận được chia	-	
- Các khoản chi hộ dự án đầu tư xây dựng	39.185.689.549	224.980.910.137
- Phải thu thuế TNCN	7.488.127.839	11.149.969.905
- Phải thu thi công	143.978.146.971	29.898.565.759
- Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất	82.562.900	94.988.600
- Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất	6.637.235.405	3.941.664.505
- Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất	12.284.420.970	5.376.880.360
- Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	6.812.357.400	12.919.578.700

- Ứng trước tiền bồi hoàn DA TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	5.507.000.000
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	3.824.225.200
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	20.207.670.400
- Đặt cọc tiền mua đất Phú Quốc	23.635.000.000	23.635.000.000
- Phải thu Bà Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	
- Tạm ứng nhân viên	51.328.132.872	161.547.378.453
- Phải thu khác	16.761.099.805	25.350.239.957
Tổng	**365.731.669.311**	**528.434.071.976**

b Dài hạn

	-	-
- Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân	2.591.849.559	2.591.849.559
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
- Phải thu khác		
Tổng	-	-
		-

5 Hàng tồn kho

	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
	Giá gốc	**Giá gốc**
- Hàng đang đi trên đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	113.237.810	864.124.469
- Công cụ, dụng cụ	72.437.070	258.489.055
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.711.288.989.349	3.002.149.466.422
- Thành phẩm	617.851.468.596	5.989.671.455
- Hàng hoá	33.226.374.599	36.994.779.319
Tổng	**3.362.552.507.424**	**3.046.256.530.720**
	-	-

6 Tài sản dở dang dài hạn

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

b **Xây dựng cơ bản dở dang (chi tiết cho các công trình chiếm từ 10% trên tổng giá trị XDCB)**

	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
- Xây dựng cơ bản		
+ Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ	112.925.565.218	90.663.637.666
+ Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5	32.232.299.982	30.609.881.800
+ Chi phí xây dựng Dự án khu Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng	201.905.563.391	179.255.830.391
+ Chi phí xây dựng trụ sở làm việc	20.923.916.991	
- Sửa chữa khác	***236.880.683***	***1.218.543.944***
Tổng	**368.224.226.265**	**301.747.893.801**
	-	-

7 Chi phí trả trước

	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
a Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)		
- Chi phí trả trước khác		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	301.259.933	612.328.050
Tổng	**301.259.933**	**612.328.050**
	-	-
b Dài hạn		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	9.477.159.877	15.395.842.967
- Chi phí sửa chữa	5.838.783.233	1.785.992.832
- Chi phí thuê nhà		3.674.352.944
- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất	9.070.746.469	9.587.853.925
- Chi phí trả trước dài hạn khác		
Tổng	**24.386.689.579**	**30.444.042.668**
	-	-

8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư 01/01/2025	**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 trong năm	383.613.389	1.323.038.977	203.703.704	572.549.013	119.050.000	2.601.955.083
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	44.074.074	-	44.074.074,00
Phân loại TSCĐ	-		-		(3.267.759.144)	(3.267.759.144)
Thanh lý, nhượng bán	(32.678.936.335)	(37.300.132.488)	(4.394.549.398)	(32.944.545)	-	(74.406.562.766)
Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2025	**269.730.362.716**	**7.285.463.320**	**42.846.294.215**	**6.902.401.521**	**7.968.877.554**	**334.733.399.326**
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư 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	2.869.153.429	2.770.732.117	2.958.409.625	2.811.598.213	828.373.803	12.238.267.187
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	-		-		3.163.167.702	3.163.167.702
Thanh lý, nhượng bán	(11.114.574.012)	(25.369.170.233)	(3.237.116.715)	(32.944.545)	-	(39.753.805.505)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2025	**53.054.892.272**	**5.923.601.121**	**29.465.765.938**	**3.681.443.820**	**7.167.456.968**	**99.293.160.119**
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
Số dư 31/12/2025	**216.675.470.444**	**1.361.862.199**	**13.380.528.277**	**3.220.957.701**	**801.420.586**	**235.440.239.207**

9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso	Lợi thế thương mại	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	**11.356.888.114**	**3.105.474.000**	**1.909.095.278**	**140.000.000**	**16.511.457.392**
Mua trong năm	-	524.232.000	-		**524.232.000**
Tạo ra từ nội bộ DN	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
Tăng, Giảm khác	(7.464.140.841)	-	-	-	**(7.464.140.841)**
Phân loại TSCĐ	-	-	-	-	-
Số dư 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					
Số dư 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	981.529.245	95.454.768	-	**1.115.995.197**
Tăng khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(1.287.369.216)	-	-	-	**(1.287.369.216)**
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư 31/12/2025	-	**2.758.029.350**	**1.893.186.232**	**140.000.000**	**4.791.215.582**
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2025	10.108.530.082	1.328.973.895	111.363.814	-	11.548.867.791
Số dư 31/12/2025	**3.892.747.273**	**871.676.650**	**15.909.046**	-	**4.780.332.969**

10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2025	**280.998.845.713**				**280.998.845.713**
Mua trong năm			5.645.244.000		5.645.244.000
Tạo ra từ nội bộ DN					-
Tăng do hợp nhất kinh doanh					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Phân loại TSCĐ					-
Số dư 31/12/2025	**280.998.845.713**	-	**5.645.244.000**	-	**286.644.089.713**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2025					-
Khấu hao trong năm					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Phân loại TSCĐ					-
Số dư 31/12/2025	-				-
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2025	280.998.845.713	-	-	-	280.998.845.713
Số dư 31/12/2025	**280.998.845.713**	-	**5.645.244.000**	-	**286.644.089.713**

11 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chỉ tiêu	Số ngày 31/12/2025		Trong kỳ		Số ngày 01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1	***Vay ngắn hạn***	**843.791.746.187**	**843.791.746.187**	**1.371.263.142.054**	**1.601.842.675.883**	**1.074.371.280.016**	**1.074.371.280.016**
	- Vay ngắn	504.168.701.461	504.168.701.461	778.107.368.410	751.661.262.216	477.722.595.267	477.722.595.267
	- Vay đến hạn trả	339.623.044.726	339.623.044.726	593.155.773.644	850.181.413.667	596.648.684.749	596.648.684.749
2	***Vay dài hạn***	**832.669.857.207**	**832.669.857.207**	**517.326.638.574**	**599.864.773.644**	**915.207.992.277**	**915.207.992.277**
	Trên 1 năm đến 5 năm	832.669.857.207	832.669.857.207	517.326.638.574	599.864.773.644	915.207.992.277	915.207.992.277
	Trên 5 năm	-	-	-			-
	Tổng	**1.676.461.603.394**	**1.676.461.603.394**	**1.888.589.780.628**	**2.201.707.449.527**	**1.989.579.272.293**	**1.989.579.272.293**

12 Phải trả người bán	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
a Các khoản phải trả người bán	**112.020.235.856**	**105.270.255.838**
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả		
- Phải trả cho các đối tượng khác	112.020.235.856	105.270.255.838
b Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
c Phải trả người bán là các bên liên quan	**47.221.623.435**	**24.856.315.586**
+ Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	47.221.623.435	24.856.315.586
Tổng	**159.241.859.291**	**130.126.571.424**
	-	-

13 Chi phí phải trả	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
a Ngắn hạn	**245.302.119.073**	**297.568.799.259**
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	242.168.510.757	288.575.604.899
- Các khoản phải trả lãi vay	3.133.608.316	8.993.194.360
- Các khoản trích trước khác		
b Dài hạn	-	-
- Lãi vay		
- Các khoản khác (chi tiết tưng khoản)		
Tổng	**245.302.119.073**	**297.568.799.259**
	-	-

- -

14 Phải trả khác

	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
a Ngắn hạn		
- Phải nộp thuế thu nhập cá nhân		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	144.035.810	144.035.810
- Phải trả cho đội thi công	162.502.407.896	413.448.098.012
- Phải trả bảo hành công trình tư vấn	30.000.000	4.360.667.689
- Nhận tiền giữ chỗ DA Nhà ở xã hội DA Tây Bắc	-	5.610.000.000
- Nhận tiền giữ chỗ DA CIC Boulevard	12.166.743.200	11.069.343.200
- Nhận tiền giữ chỗ DA Chợ nông sản	5.550.300.000	
- Phải trả thoái vốn DA 4.4ha Bà Kèo	29.500.000.000	
- Phải trả Cty TNHH DV Bất động sản Đảo Vàng	65.000.000.000	
- Phải trả khác	13.663.101.040	21.968.545.042
Tổng	**288.556.587.946**	**456.600.689.753**
	-	-
b Dài hạn		
- Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ		23.866.007.950
- Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội		65.000.000.000
- Phải trả khác	729.874.997	544.526.997
Tổng	**729.874.997**	**89.410.534.947**
	-	-

15 Vốn chủ sở hữu

	Ngày 31/12/2025		Ngày 01/01/2025	
a Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Vốn góp**	**Tỷ lệ**	**Vốn góp**	**Tỷ lệ**
- Ông Nguyễn Xuân Dũng	155.761.820.000	9,63%	91.624.600.000	9,62%
- Ông Trần Thọ Thắng	121.849.210.000	7,53%	89.124.740.000	9,36%
- Ông Đinh Thanh Tâm	90.500.000.000	5,59%	50.000.000.000	5,25%
- Các cổ đông khác	1.249.964.230.000	77,25%	721.844.270.000	75,78%
Tổng	**1.618.075.260.000**	**100%**	**952.593.610.000**	**100%**
	-		-	

b	Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Ngày 31/12/2025	Ngày 01/01/2025
	Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu		
	- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
	+ Vốn góp đầu năm	952.593.610.000	952.593.610.000
	+ Vốn tăng trong năm	665.481.650.000	
	+ Vốn góp giảm trong năm		
	+ Vốn góp cuối năm	1.618.075.260.000	952.593.610.000

c	Cổ phiếu	Ngày 31/12/2025	Ngày 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	161.807.526	95.259.361
	- Số lượng cổ phiếu được mua lại		
	- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	161.807.526	95.259.361
	* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đ/CP	

15. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu và các quỹ	LNST thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
A	1	2	4	5	6	7
Số dư đầu năm trước	**952.593.610.000**	**35.628.334.646**	**53.126.630.837**	**287.221.777.459**	**52.732.214.254**	**1.381.302.567.196**
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Chi phí phát hành						-
- Lãi trong năm nay				122.776.269.272	(184.725.901)	**122.591.543.371**
- Trích các quỹ thuộc vốn CSH			9.488.320.693	(9.196.104.077)	(292.216.616)	-
- Trích quỹ KTPL				(29.068.058.611)	(2.229.225.662)	**(31.297.284.273)**
- Tạm trích cổ tức					(732.707.200)	**(732.707.200)**
-Chia cổ tức						-
-Hoàn lại cổ tức						-
- Giảm khác			(1.277.785.747)			**(1.277.785.747)**
- Tăng giảm do hợp nhất			(5.958.166)	13.125.229.214	(10.764.199.514)	**2.355.071.534**
Số dư đầu năm nay	**952.593.610.000**	**35.628.334.646**	**61.331.207.617**	**384.859.113.257**	**38.529.139.361**	**1.472.941.404.881**
- Tăng vốn trong năm nay	665.481.650.000	23.580.283.191		(190.515.990.000)		**498.545.943.191**
- Lãi trong năm nay				89.491.315.237	7.851.854.504	**97.343.169.741**
- Tăng, giảm khác			8.082.627.450	(36.823.298.128)	(11.350.115.033)	**(40.090.785.711)**
- Hoàn phải trả cổ tức						-
Số dư cuối năm nay	**1.618.075.260.000**	**59.208.617.837**	**69.413.835.067**	**247.011.140.366**	**35.030.878.832**	**2.028.739.732.102**

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
- Doanh thu địa ốc	687.937.162.510	1.090.621.640.551
- Doanh thu thi công	28.719.600.566	70.555.820.670
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	61.852.561.059	38.583.042.444
- Doanh thu thương mại	43.691.253.679	56.953.124.307
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	27.542.356.952	27.196.510.686
- Doanh thu khác	11.862.366.570	20.205.055.616
Tổng	**861.605.301.336**	**1.304.115.194.274**
	-	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025	Năm 2024
- Giảm giá hàng bán;	2.311.218.466	9.623.734.809
- Hàng bán bị trả lại.	6.488.347.810	
Tổng	**8.799.566.276**	**9.623.734.809**
	-	-

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
- Giá vốn địa ốc	448.103.129.187	783.348.810.976
- Giá vốn thi công	4.504.586.214	49.118.960.697
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	44.883.417.507	20.207.239.129
- Giá vốn thương mại	27.287.964.574	41.205.283.033
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	17.952.447.234	18.985.931.636
- Giá vốn khác	18.760.235.122	30.445.565.156
Tổng	**561.491.779.838**	**943.311.790.627**
	-	-

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay;	7.809.690.297	7.618.375.802
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		
Tổng	**7.809.690.297**	**7.618.375.802**
	-	-

5. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
- Lãi tiền vay;	29.839.376.899	22.391.597.755
- Dự phòng các khoản đầu tư		2.249.399.800
Tổng	**29.839.376.899**	**24.640.997.555**

VII. Thông tin về các bên có liên quan

1. Thông tin về các bên liên quan

a ***Danh sách các bên liên quan***

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

b ***Phải thu khác***	**Ngày 31/12/2025**	**Ngày 01/01/2025**
Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang		

c ***Phải trả người bán***	**Ngày 31/12/2025**	**Ngày 01/01/2025**
Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	47.221.623.435	24.850.315.586

An Giang, ngày 28 tháng 01 năm 2026

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