

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

--- oOo ---



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2026

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP
ĐOÀN
CIC

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
DN: C=VN, L=AN GIANG, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
CIC,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:1700113586, E=
QUANHECODONG@
CICGROUPS.COM
Reason: I am the author of this
document
Location: 20260429 - CKG - Bao
cao tai chinh hop nhap Q1.2026
Date: 2026.04.29
15:31:08
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.2.1

Tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

ĐVT: đồng

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
1	2	3	4	5
A-TÀI SẢN NGẮN HẠN 100 =110+120+130+140+150+160)	100		3.982.004.952.449	3.985.945.481.928
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	62.040.330.924	92.396.261.528
1. Tiền	111		30.912.244.424	89.396.261.528
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.128.086.500	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán KD(*)	122		-	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	500.000.000
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		544.064.115.443	525.477.809.409
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	192.473.361.157	215.835.453.753
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		41.350.436.392	25.903.589.313
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	373.075.589.897	346.574.038.346
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(62.835.272.003)	(62.835.272.003)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	
IV. Hàng tồn kho	140		3.370.612.222.889	3.360.787.725.852
1. Hàng tồn kho	141	V.05	3.370.662.741.889	3.360.838.244.852
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(50.519.000)	(50.519.000)
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			

1	2	3	4	5
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153			
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		5.288.283.193	6.783.685.139
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.07	1.893.330.562	1.414.226.473
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		816.590.662	2.147.883.363
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		2.578.361.969	3.221.575.303
4. Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ	164		-	
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=210+220+230+240+250+260+270)	200		943.285.762.348	933.231.222.435
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		66.000.000	30.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	
3. Phải thu dài hạn khác	215	V.04	2.657.849.559	2.621.849.559
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
II. Tài sản cố định	220		259.044.101.414	239.586.954.612
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	250.788.284.474	234.728.881.850
- Nguyên giá	222		346.580.570.969	336.186.877.068
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(95.792.286.495)	(101.457.995.218)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	8.255.816.940	4.858.072.762
- Nguyên giá	228		13.217.361.275	9.571.548.551
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(4.961.544.335)	(4.713.475.789)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị khấu hao lũy kế (*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			

1	2	3	4	5
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238			
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	286.612.962.213	286.631.638.713
- Nguyên giá	241		286.644.089.713	286.644.089.713
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(31.127.500)	(12.451.000)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		356.628.341.556	367.189.703.896
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.06	356.628.341.556	367.189.703.896
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		16.111.181.652	16.548.963.697
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.02	16.111.181.652	16.548.963.697
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	
VI. Tài sản dài hạn khác	270		24.823.175.513	23.243.961.517
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.07	24.823.175.513	23.243.961.517
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272		-	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	
5. Lợi thế thương mại	279		-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	280		4.925.290.714.797	4.919.176.704.363
NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
A - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.889.335.440.212	2.885.668.867.331
I. Nợ ngắn hạn	310		1.706.512.620.519	1.763.791.190.245
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	123.092.392.446	160.630.974.982
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		92.570.205.286	84.166.505.206
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.034.994.696	
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		24.563.231.687	32.139.463.724
5. Phải trả người lao động	315		57.443.804.050	78.311.108.709
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.13	236.380.603.446	241.899.843.202

1	2	3	4	5
7. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319		6.799.699.183	6.493.199.213
9. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.14	291.423.025.637	308.089.101.784
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.11	869.646.128.568	843.791.746.187
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.558.535.520	8.269.247.238
13. Quỹ bình ổn giá	324		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	
II. Nợ dài hạn	330		1.182.822.819.693	1.121.877.677.086
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		275.779.391.112	282.739.194.434
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337		-	
6. Phải trả dài hạn khác	338	V.14	84.546.997	693.874.997
7. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.11	901.054.691.998	832.669.857.207
9. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		5.904.189.586	5.774.750.448
12. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		2.035.955.274.585	2.033.507.837.032
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.15	2.035.955.274.585	2.033.507.837.032
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.618.075.260.000	1.618.075.260.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.618.075.260.000	1.618.075.260.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		59.246.533.523	59.246.533.523
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		2.801.463.905	5.215.448.637
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		65.443.558.449	65.292.496.802

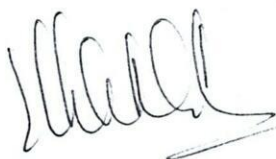
1	2	3	4	5
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		263.171.730.776	251.117.251.430
- LNST chưa phân phối lũy kể đến kỳ trước	420a		254.327.385.948	171.047.776.598
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		8.844.344.828	80.069.474.832
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		27.216.727.932	34.560.846.640
TỔNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		4.925.290.714.797	4.919.176.704.363

Người lập biểu



Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng



Kha Thị Mỹ Ngọc

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026

Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

DVT: đồng

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý 1		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	88.903.250.318	139.000.229.764	88.903.250.318	139.000.229.764
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	6.144.990.550	434.937.797	6.144.990.550	434.937.797
3. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		82.758.259.768	138.565.291.967	82.758.259.768	138.565.291.967
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.03	52.750.892.705	90.122.780.697	52.750.892.705	90.122.780.697
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	20		30.007.367.063	48.442.511.270	30.007.367.063	48.442.511.270
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.04	1.917.106.664	1 344 737 412	1.917.106.664	1 344 737 412
8. Chi phí tài chính	23	VI.05	4.532.591.869	4.713.670.490	4.532.591.869	4.713.670.490
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		4.532.591.869	4.713.670.490	4.532.591.869	4.713.670.490
9. Chi phí bán hàng	25		4.297.288.888	4.858.927.187	4.297.288.888	4.858.927.187
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		16.872.867.437	12.513.711.728	16.872.867.437	12.513.711.728
11. Phần lãi lỗ trong liên kết	27		-	5.546.355	-	5.546.355
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+(22-23)-(25+26)+27	30		6.221.725.533	27.706.485.632	6.221.725.533	27.706.485.632
13. Thu nhập khác	31		3.411.253.957	95.041.147	3.411.253.957	95.041.147
14. Chi phí khác	32		3.298.874.939	257.819.026	3.298.874.939	257.819.026
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		112.379.018	(162.777.879)	112.379.018	(162.777.879)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6.334.104.551	27.543.707.753	6.334.104.551	27.543.707.753
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.454.750.210	5.438.276.096	1.454.750.210	5.438.276.096
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		122.250.197	489.386.670	122.250.197	489.386.670
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		4.757.104.144	21.616.044.987	4.757.104.144	21.616.044.987
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		7.019.459.850	23.886.762.064	7.019.459.850	23.886.762.064
21. LNST của cổ đông không kiểm soát	62		(2.262.355.706)	(2.270.717.077)	(2.262.355.706)	(2.270.717.077)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		43	251	43	251
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71					

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kế toán Trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Phạm Thị Như Phương

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

Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.334.104.551	27.543.707.753
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	-
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.515.952.644	5.460.590.124
- Các khoản dự phòng	03		(350.305.631)	(8.709.541.156)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(5.155.226.118)	(2.247.183.298)
- Chi phí đi vay	06		4.532.591.869	4.268.470.295
- Các khoản điều chỉnh khác	07		(250.045.501)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.627.071.814	26.316.043.718
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		80.850.634.597	103.048.477.933
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6.397.670.143)	(15.568.907.152)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TN phải nộp)	11		(175.681.760.573)	(97.668.920.086)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		1.321.251.777	218.517.397
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.532.591.869)	(4.611.662.217)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.419.932.104)	(5.028.119.435)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		834.428.139	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(12.940.549.044)	(26.268.419.383)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(109.339.117.406)	(19.562.989.225)
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		(689.085.226)	(102.577.778)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		963.893	(328.930.978)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.500.000.000)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	

Chỉ tiêu	Mã số	TM	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	3.161.299.594
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.420.748.534	2.583.693.680
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(767.372.799)	5.313.484.518
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		-	
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		246.349.145.197	286.131.550.780
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(166.598.585.596)	(294.272.616.535)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(509.998.601)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		79.750.559.601	(8.812.363.950)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(30.355.930.604)	(23.061.868.657)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		92.396.261.528	44.914.609.010
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70		62.040.330.924	21.852.740.353

Người lập biểu

Nguyễn Thị Diễm Thuý

Kế toán trưởng

Kha Thị Mỹ Ngọc

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026



Tổng Giám đốc

Phạm Thị Như Phượng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2026

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Các thông tin chung

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

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

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại:

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

(trước đây thuộc phường Vĩnh Thanh, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang).

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

Công ty có đầu tư vào 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

<u>STT</u>	<u>Tên công ty con trực tiếp</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích của công ty mẹ</u>
1	Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng CIC Thăng Anh	D15(11,12A), đường số 5, KĐT mới lần biên 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 lần biên Tây Bắc, Phường Rạch Giá, Tỉnh An Giang	52.68%	49.76%
4	Công ty CP Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	C9(27-28), đường số 5, KĐT mới lần biên 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 lần biên 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 lần biên 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 1 được lập theo số liệu tại ngày 31/03/2026

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

2. Hình thức kế toán áp dụng

CIC Group áp dụng hình thức kế toán là chứng từ ghi 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 03 năm 2026

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Nguyên tắc hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Tập đoàn CIC, báo cáo tài chính các công ty con và phần quyền lợi của Công ty trong lãi, lỗ của các công ty liên doanh, liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu cho báo cáo giữa niên độ kết thúc vào ngày 31 tháng 03. 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 gửi 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 thường 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 tại 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 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
- Tiền mặt	2.546.120.220	677.374.338
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	28.366.124.204	88.718.887.190
- Tiền gửi có kỳ hạn	31.128.086.500	3.000.000.000
Tổng	62.040.330.924	92.396.261.528
	-	-

2 Các khoản đầu tư tài chính

	Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
Đầu tư vào công ty liên kết: Công ty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang		
- Giá gốc	4.469.775.200	4.469.775.200
- Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	16.111.181.652	16.548.963.697
Đầu tư khác		

	Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
3 Phải thu của khách hàng		
- Phải thu hoạt động kinh doanh bất động sản	74.325.893.806	112.640.343.148
- Phải thu hoạt động tư vấn	21.697.875.033	43.835.217.470
- Phải thu hoạt động thi công	46.000.266.270	23.886.807.480
- Phải thu hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	43.574.284.298	29.767.319.823
- Phải thu hoạt động nhà hàng	2.981.920.488	2.611.170.529
- Phải thu hoạt động khác	3.893.121.262	3.094.595.303
Tổng	192.473.361.157	215.835.453.753
	-	-

	Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
4 Phải thu khác		
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	33.451.912.549	39.185.689.549
- Phải thu thuế TNCN	6.445.670.253	7.488.127.839
- Phải thu thi công	49.113.855.319	28.857.435.319
- Phải thu DA An Bình - TT Phát triển Quỹ đất	82.562.900	82.562.900
- Phải thu DA Chợ Nông Sản - TT Phát triển Quỹ đất	6.637.235.405	6.637.235.405
- Phải thu DA Nam An Hòa - TT Phát triển Quỹ đất	12.284.420.970	12.284.420.970

- Phải thu DA KDC đường số 2 - Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP Rạch Giá	6.812.357.400	6.812.357.400
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	5.507.000.000
- Ứng trước tiền bồi hoàn DA Nam An Hoà giai đoạn 1	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	28.000.000.000
- Tạm ứng nhân viên	162.593.490.079	149.426.781.677
- Phải thu khác	14.480.189.422	14.625.531.687
Tổng	373.075.589.897	346.574.038.346

b Dài hạn

- Phải thu góp vốn dự án không thành lập cơ sở pháp nhân	2.591.849.559	2.591.849.559
- Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
- Phải thu khác	66.000.000	30.000.000
Tổng	66.000.000	30.000.000

5 Hàng tồn kho

	Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
	Giá gốc	Giá gốc
- Hàng đang đi trên đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	139.997.177	113.237.810
- Công cụ, dụng cụ	28.563.213	67.978.109
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.786.462.088.170	2.696.699.689.643
- Thành phẩm	581.877.686.143	618.382.925.522
- Hàng hoá	2.154.407.186	45.574.413.768
Tổng	3.370.662.741.889	3.360.838.244.852

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 XD CB)

Ngày 31/03/2026

Ngày 01/01/2026

- Xây dựng cơ bản

+ Dự án Khu nghỉ dưỡng 4.4ha Bà Kèo PQ	113.106.782.217	112.925.565.218
+ Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5	32.232.299.982	32.232.299.982
+ Chi phí xây dựng Dự án khu Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng	207.402.710.541	201.905.563.391
+ Chi phí xây dựng trụ sở làm việc	3.886.548.816	20.126.275.305

- Sửa chữa khác

Tổng

356.628.341.556

367.189.703.896

-

-

7 Chi phí trả trước chờ phân bổ

Ngày 31/03/2026

Ngày 01/01/2026

a Ngắn hạn (chi tiết theo từng khoản mục)

- Chi phí trả trước khác		
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.893.330.562	1.414.226.473
Tổng	1.893.330.562	1.414.226.473

-

-

b Dài hạn

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	11.229.691.275	6.807.280.939
- Chi phí sửa chữa	4.587.376.201	7.050.253.712
- Chi phí thuê nhà		
- Chi phí trả trước dài hạn thuê đất	9.006.108.037	9.070.746.469
- Chi phí trả trước dài hạn khác		315.680.397
Tổng	24.823.175.513	23.243.961.517

-

-

8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						-
Số dư 01/01/2026	269.730.749.872	6.087.417.849	42.846.294.215	6.285.778.434	11.236.636.698	336.186.877.068
Mua trong năm	15.717.863.333	113.333.333	3.871.822.673	195.792.613	-	19.898.811.952
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất	-	-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	-		-		(2.460.118.051)	(2.460.118.051)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(7.045.000.000)	-	-	(7.045.000.000)
Giảm khác		-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2026	285.448.613.205	6.200.751.182	39.673.116.888	6.481.571.047	8.776.518.647	346.580.570.969
Giá trị hao mòn lũy kế						-
Số dư 01/01/2026	63.753.783.054	3.403.887.309	29.866.575.303	1.116.119.383	3.317.630.169	101.457.995.218
Khấu hao trong năm	625.571.475	41.282.519	587.475.884	81.518.297	43.443.102	1.379.291.277
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	-		-			-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(7.045.000.000)	-	-	(7.045.000.000)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2026	64.379.354.529	3.445.169.828	23.409.051.187	1.197.637.680	3.361.073.271	95.792.286.495
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	205.976.966.818	2.683.530.540	12.979.718.912	5.169.659.051	7.919.006.529	234.728.881.850
Số dư 31/03/2026	221.069.258.676	2.755.581.354	16.264.065.701	5.283.933.367	5.415.445.376	250.788.284.474

9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán và chứng nhận Iso	Lợi thế thương mại	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2026	3.892.747.273	3.629.706.000	1.909.095.278	140.000.000	9.571.548.551
Mua trong năm	3.645.812.724	-	-		3.645.812.724
Tạo ra từ nội bộ DN	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-
Tăng, Giảm khác	-	-	-	-	-
Phân loại TSCĐ	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2026	7.538.559.997	3.629.706.000	1.909.095.278	140.000.000	13.217.361.275
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2026		2.680.289.557	1.893.186.232	140.000.000	4.713.475.789
Khấu hao trong năm	9.752.796	238.315.750	-	-	248.068.546
Tăng khác	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư 31/03/2026	9.752.796	2.918.605.307	1.893.186.232	140.000.000	4.961.544.335
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2026	3.892.747.273	949.416.443	15.909.046	-	4.858.072.762
Số dư 31/03/2026	7.528.807.201	711.100.693	15.909.046	-	8.255.816.940

10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư 01/01/2026	280.998.845.713		5.645.244.000		286.644.089.713
Mua trong năm					-
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 31/03/2026	280.998.845.713	-	5.645.244.000	-	286.644.089.713
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư 01/01/2026			12.451.000		12.451.000
Khấu hao trong năm			18.676.500		18.676.500
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Phân loại TSCĐ					-
Số dư 31/03/2026	-		31 127 500		31.127.500
Giá trị còn lại					-
Tại ngày 01/01/2026	280.998.845.713	-	5.632.793.000	-	286.631.638.713
Số dư 31/03/2026	280.998.845.713	-	5.614.116.500	-	286.612.962.213

11 Vay và nợ thuê tài chính

STT	Chỉ tiêu	Số ngày 31/03/2026		Trong kỳ		Số ngày 01/01/2026	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
1	Vay ngắn hạn	869.646.128.568	869.646.128.568	190.498.533.325	164.644.150.944	843.791.746.187	843.791.746.187
	- Vay ngắn	498.735.099.780	498.735.099.780	105.244.367.905	110.142.367.659	503.633.099.534	503.633.099.534
	- Vay đến hạn trả	370.911.028.788	370.911.028.788	85.254.165.420	54.501.783.285	340.158.646.653	340.158.646.653
2	Vay dài hạn	901.054.691.998	901.054.691.998	153.639.000.211	85.254.165.420	832.669.857.207	832.669.857.207
	Trên 1 năm đến 5 năm	901.054.691.998	901.054.691.998	153.639.000.211	85.254.165.420	832.669.857.207	832.669.857.207
	Trên 5 năm	-	-	-	-	-	-
	Tổng	1.770.700.820.566	1.770.700.820.566	344.137.533.536	249.898.316.364	1.676.461.603.394	1.676.461.603.394

12 Phải trả người bán	Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
a Các khoản phải trả người bán	85.051.892.892	113.409.351.547
- Chi tiết cho từng đối tượng chiếm từ 10% trở lên trên tổng số phải trả		
- Phải trả cho các đối tượng khác	85.051.892.892	113.409.351.547
b Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
c Phải trả người bán là các bên liên quan	38.040.499.554	47.221.623.435
+ Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang	38.040.499.554	47.221.623.435
Tổng	123.092.392.446	160.630.974.982
	-	-

13 Chi phí phải trả	Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
a Ngắn hạn	236.380.603.446	241.899.843.202
- Chi phí trong thời gian ngừng kinh doanh		
- Chi phí trích trước tạm tính giá vốn	233.268.039.785	238.766.234.886
- Các khoản phải trả lãi vay	3.112.563.661	3.133.608.316
- Các khoản trích trước khác		
b Dài hạn	-	-
- Lãi vay		
- Các khoản khác (chi tiết tung khoản)		
Tổng	236.380.603.446	241.899.843.202
	-	-

14 Phải trả khác

Ngày 31/03/2026

Ngày 01/01/2026

a Ngắn hạn

- Phải nộp thuế thu nhập cá nhân		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả		
- Phải trả cho đội thi công	167.541.750.231	162.502.407.896
- Phải trả bảo hành công trình tư vấn	30.000.000	30.000.000
- Nhận tiền giữ chỗ DA Nhà ở xã hội DA Tây Bắc	-	-
- Nhận tiền giữ chỗ DA CIC Boulevard	12.166.743.200	12.166.743.200
- Nhận tiền giữ chỗ DA Chợ nông sản	4.740.000.000	5.550.300.000
- Phải trả thoái vốn DA 4.4ha Bà Kèo	20.133.992.050	29.500.000.000
- Phải trả Cty TNHH DV Bất động sản Đảo Vàng	65.000.000.000	65.000.000.000
- Phải trả khác	21.810.540.156	33.339.650.688
Tổng	291.423.025.637	308.089.101.784
	-	-

b Dài hạn

- Nhận góp vốn DA 4.4 ha Bà Kèo PQ		
- Nhận góp vốn DA biệt thự Cao cấp Búng Gội		
- Phải trả khác	84.546.997	693.874.997
Tổng	84.546.997	693.874.997
	-	-

15 Vốn chủ sở hữu

Ngày 31/03/2026

Ngày 01/01/2026

a Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Vốn góp	Tỷ lệ	Vốn góp	Tỷ lệ
- Ông Nguyễn Xuân Dũng	155.761.820.000	9,63%	155.761.820.000	9,63%
- Ông Trần Thọ Thắng	98.849.210.000	6,11%	121.849.210.000	7,53%
- Ông Đinh Thanh Tâm	90.500.000.000	5,59%	90.500.000.000	5,59%
- Các cổ đông khác	1.272.964.230.000	78,67%	1.249.964.230.000	77,25%
Tổng	1.618.075.260.000	100%	1.618.075.260.000	100%
	-		-	

Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu & phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu			
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu			
+ Vốn góp đầu năm		1.618.075.260.000	1.618.075.260.000
+ Vốn tăng trong năm			
+ Vốn góp giảm trong năm			
+ Vốn góp cuối năm		1.618.075.260.000	1.618.075.260.000
c Cổ phiếu		Ngày 31/03/2026	Ngày 01/01/2026
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		161.807.526	161.807.526
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		161.807.526	161.807.526
- Số lượng cổ phiếu được mua lại			
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		161.807.526	161.807.526
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành		10.000 đ/CP	

15. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu					
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu và các quỹ	LNST 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	61.331.207.617	384.859.113.257	38.529.139.361	1.472.941.404.881
- Tăng vốn trong năm nay	665.481.650.000	23.580.283.191		(190.515.990.000)		498.545.943.191
- Chi phí phát hành						-
- Lãi trong năm nay				90.685.967.487	7.939.234.246	98.625.201.733
- Trích các quỹ thuộc vốn CSH			8.675.498.146	(8.675.498.146)		-
- Trích quỹ KTPL				(21.823.727.507)	(600.641.972)	(22.424.369.479)
- Trả thù lao HĐQT, BKS				(4.231.215.023)	(271.435.935)	(4.502.650.958)
-Chia cổ tức					(1.957.540.800)	(1.957.540.800)
-Hoàn lại cổ tức			(323.689.861)		(310.996.140)	(634.686.001)
- Giảm khác					(2.952.134.500)	(2.952.134.500)
- Tăng giảm do hợp nhất		37.915.686	824.929.537	818.601.362	(5.814.777.620)	(4.133.331.035)
Số dư đầu năm nay	1.618.075.260.000	59.246.533.523	70.507.945.439	251.117.251.430	34.560.846.640	2.033.507.837.032
- Tăng vốn trong năm nay						-
- Lãi trong năm nay				7.019.459.850	(2.262.355.706)	4.757.104.144
- Tăng, giảm khác			(2.262.923.085)	5.035.019.496	(5.081.763.002)	(2.309.666.591)
- Hoàn phải trả cổ tức						-
Số dư cuối năm nay	1.618.075.260.000	59.246.533.523	68.245.022.354	263.171.730.776	27.216.727.932	2.035.955.274.585

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

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Doanh thu địa ốc	72.331.189.397	98.072.482.652
- Doanh thu thi công	2.863.730.887	20.703.855.493
- Doanh thu tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	2.917.766.088	3.321.362.194
- Doanh thu thương mại	1.165.998.425	10.073.402.621
- Doanh thu kinh doanh nhà hàng	6.473.964.172	5.874.897.314
- Doanh thu khác	3.150.601.349	954.229.490
Tổng	88.903.250.318	139.000.229.764

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Giảm giá hàng bán:	2.581.144.404	434.937.797
- Hàng bán bị trả lại.	3.563.846.146	
Tổng	6.144.990.550	434.937.797

3. Giá vốn hàng bán

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Giá vốn địa ốc	45.392.327.217	54.973.875.000
- Giá vốn thi công	591.463.848	17.913.066.338
- Giá vốn tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát	725.134.093	2.071.644.364
- Giá vốn thương mại	-1.068.633.223	5.142.813.921
- Giá vốn kinh doanh nhà hàng	4.193.365.832	4.342.270.073
- Giá vốn khác	2.917.234.938	5.679.111.001
Tổng	52.750.892.705	90.122.780.697

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay;	1.917.106.664	1.344.737.412
- Cổ tức, lợi nhuận được chia;		
Tổng	1.917.106.664	1.344.737.412

5. Chi phí tài chính

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Lãi tiền vay;	4.532.591.869	4.713.670.490
- Dự phòng các khoản đầu tư		
Tổng	4.532.591.869	4.713.670.490

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 Thăng 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 31/03/2026

Ngày 01/01/2026

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang

c Phải trả người bán

Ngày 31/03/2026

Ngày 01/01/2026

Cty CP Phát triển Đô thị Kiên Giang

38.040.499.554

47.221.623.435

Người lập biểu

Kế toán trưởng

An Giang, ngày 29 tháng 04 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Diễm Thúy

Kha Thị Mỹ Ngọc

Phạm Thị Như Phượng