

Số: 192/TB-CIC

An Giang, ngày 29 tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Tên tổ chức: Công ty CP Tập đoàn CIC

- Mã chứng khoán: CKG

- Địa chỉ: 34 Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang

- Điện thoại liên hệ: 02973 874 660

Fax: 02973 866 451

- E-mail: cic@cicgroups.com

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty CP Tập đoàn CIC (Công ty/CIC GROUP) công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất bán niên 2025 đã được soát xét và Giải trình Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất bán niên 2025 đã được soát xét so với cùng kỳ năm 2024.

- Quyết định của HĐQT CIC GROUP số: 20/QH-HĐQT ngày 28/08/2025 về việc đăng ký giảm vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc (kèm theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) theo Thông báo số: 4143/UBCK-GSDC ngày 07/08/2025 về việc thông báo kết quả kiểm tra CTCP Tập đoàn CIC của UBCKNN.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2025 tại đường dẫn <https://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.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Quốc Trường

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	11 – 12
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	13 – 59

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC ("Công ty") hân hạnh trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 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 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.

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 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp như sau:

- Lắp đặt hệ thống điện; 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; 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 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; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; Vận tải hành khách đường bộ khác; Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Hoạt động thiết kế chuyên dụng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; 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;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (Không kinh doanh tại trụ sở); Hoạt động dịch vụ phục vụ tang lễ; 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; 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 hoá nghệ thuật; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu; Dịch vụ hỗ trợ giáo dục; Xây dựng nhà để ở;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Xây dựng nhà không để ở; Hoàn thiện công trình xây dựng; Xây dựng công trình điện; 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; 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; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thu gom rác thải không độc hại; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế; Sản xuất điện; Truyền tải và phân phối điện; Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;

Trong kỳ tài chính 06 tháng đầu năm 2025, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

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

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

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch
Ông Quảng Trọng Sang	Phó Chủ tịch
Ông Đinh Thanh Tâm	Phó chủ tịch
Bà Phạm Thị Như Phương	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên
Ông Đinh Thanh Thảo	Thành viên
Ông Trần Văn Vĩnh	Thành viên
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Quản lý điều hành

Họ và tên	Chức vụ
Bà Phạm Thị Như Phương	Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2025)
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 03 tháng 06 năm 2025)
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 Trần Thọ Thắng

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Trần Thọ Thắng – Chủ tịch Hội đồng Quản trị đã ủy quyền cho bà Phạm Thị Như Phượng – Tổng Giám đốc ký phê duyệt các báo cáo tài chính cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 theo Giấy ủy quyền số 33/UQ-CIC ngày 20 tháng 06 năm 2025.

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm.

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

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

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc công bố các Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG

Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 26 tháng 08 năm 2025



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: 209/2025/BCSX-HCM.01415

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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 soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 08 năm 2025, từ trang 6 đến trang 59, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty cho kỳ tài chính 06 tháng 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 giữa niên độ.



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2111-2023-009-1

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 08 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.807.288.731.419	3.810.751.215.966
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	314.608.400.625	13.206.690.447
Tiền	111		314.608.400.625	13.206.690.447
Các khoản tương đương tiền	112		-	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		423.092.455.453	784.487.848.731
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	93.792.410.900	132.273.622.429
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	151.562.123.138	315.229.937.508
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	5.4.1	208.474.885.902	388.062.580.277
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.5	(30.736.964.487)	(51.078.291.483)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.6	3.066.045.528.928	3.012.945.973.854
Hàng tồn kho	141		3.066.045.528.928	3.012.945.973.854
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		3.542.346.413	110.702.934
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.7.1	3.542.346.413	30.781.974
Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	79.920.960
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.196.118.702.796	926.891.146.109
Các khoản phải thu dài hạn	210		19.014.640.000	19.014.640.000
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	5.4.2	21.606.489.559	21.606.489.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.4.2	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
Tài sản cố định	220		56.311.831.856	58.884.881.051
Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	51.691.983.426	54.331.758.237
Nguyên giá	222		108.227.665.252	108.227.665.252
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(56.535.681.826)	(53.895.907.015)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.9	4.619.848.430	4.553.122.814
Nguyên giá	228		8.031.969.278	7.507.737.278
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(3.412.120.848)	(2.954.614.464)
Bất động sản đầu tư	230	5.10	465.204.860.799	470.537.251.916
Nguyên giá	231		488.812.446.408	488.810.409.021
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.607.585.609)	(18.273.157.105)
Tài sản dở dang dài hạn	240		112.912.126.162	91.882.181.610
Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	112.912.126.162	91.882.181.610
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.12	518.064.038.549	258.294.603.285
Đầu tư vào công ty con	251		583.495.927.098	320.143.043.692
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.469.775.200	4.469.775.200
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(69.901.663.749)	(66.318.215.607)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		24.611.205.430	28.277.588.247
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.7.2	24.611.205.430	28.277.588.247
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.003.407.434.215	4.737.642.362.075

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.037.807.567.968	3.286.091.023.751
Nợ ngắn hạn	310		1.655.079.639.169	1.944.554.932.340
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	215.609.837.855	193.761.189.662
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14.1	20.934.177.800	51.562.852.396
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	46.016.304.602	40.271.339.284
Phải trả người lao động	314		33.051.862.008	33.139.368.249
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	148.246.903.753	155.286.333.875
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		-	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17.1	375.557.678.983	544.833.723.787
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.18.1	802.117.766.193	916.149.075.205
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	5.19	13.545.107.975	9.551.049.882
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.382.727.928.799	1.341.536.091.411
Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	5.14.2	387.194.164.487	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	5.17.2	65.000.000.000	88.866.007.950
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.18.2	930.533.764.312	908.498.992.277
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.965.599.866.247	1.451.551.338.324
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	1.965.599.866.247	1.451.551.338.324
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		59.208.617.837	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
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		55.574.533.427	49.078.790.322
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		232.741.454.983	414.250.603.356
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		193.854.195.073	284.335.741.252
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		38.887.259.910	129.914.862.104
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.003.407.434.215	4.737.642.362.075

NGUYỄN THỊ DIỄM THUY
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc
An Giang, ngày 26 tháng 08 năm 2025

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1.1	255.289.297.300	484.141.626.856
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1.1	7.222.663.446	627.159.263
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		248.066.633.854	483.514.467.593
Giá vốn hàng bán	11	6.2	151.767.141.555	341.974.659.894
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		96.299.492.299	141.539.807.699
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	7.394.761.563	3.002.491.142
Chi phí tài chính	22	6.4	12.936.646.667	13.633.715.879
Trong đó: chi phí lãi vay	23		9.353.198.525	6.004.268.292
Chi phí bán hàng	25	6.5	6.552.033.436	7.786.141.939
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	27.255.759.373	54.048.057.363
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		56.949.814.386	69.074.383.660
Thu nhập khác	31	6.7	234.005.155	350.244.275
Chi phí khác	32	6.8	7.826.003.114	204.466.270
Lợi nhuận khác	40		(7.591.997.959)	145.778.005
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		49.357.816.427	69.220.161.665
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.12	10.470.556.517	14.734.103.108
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		38.887.259.910	54.486.058.557

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 26 tháng 08 năm 2025

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

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		49.357.816.427	69.220.161.665
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		8.430.478.263	7.285.825.921
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		(16.757.878.854)	12.844.684.730
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		(7.395.567.514)	(2.848.155.315)
Chi phí lãi vay	06		9.353.198.525	6.004.268.292
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		42.988.046.847	92.506.785.293
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		122.243.892.799	106.531.691.390
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(53.099.555.074)	(135.251.687.564)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(158.433.773.539)	(245.416.383.890)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		921.128.378	699.893.852
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(9.024.431.402)	(6.004.268.292)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.000.000.000)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		95.730.000	102.200.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(19.486.347.085)	(23.937.836.422)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(82.795.309.076)	(210.769.605.633)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(22.320.486.552)	(12.547.774.484)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		-	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của ĐV khác	24		-	3.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.927.527.000)	(2.951.600.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.084.772.594	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.810.853.998	4.070.087.315
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.352.386.960)	(8.429.287.169)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
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 chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.2	498.797.998.351	446.367.391.743
Tiền chi trả nợ gốc vay	34	7.3	(590.794.535.328)	(226.496.625.298)
Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		406.549.406.214	219.870.766.445
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ				
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		301.401.710.178	671.873.643
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	61		13.206.690.447	6.745.033.674
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	314.608.400.625	7.416.907.317


NGUYỄN THỊ DIỄM THUY
Người lập biểu


KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc
An Giang, ngày 26 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Trong kỳ tài chính 06 tháng đầu năm 2025, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

1.5 Cấu trúc của Công ty**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 A16, Căn 10 – 11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nối dài, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.	Giáo dục mẫu giáo, giáo dục nhà trẻ, dịch vụ hỗ trợ giáo dục.	100%	100%	100%
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 Thăng Anh	Lô A4 căn 1,2,3 Khu đô thị mới lấn biển lấn biển Tây Bắc, Lý Thường Kiệt nối dài, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu, xây dựng nhà để ở, xây dựng nhà không để ở.	72,24%	72,24%	72,24%
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Số 60 đường 30/04, Khu phố 1, 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	Tầng 05 Toà nhà CIC Building, L1 Lô A11a đường Cô Bắc, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.	Xây dựng nhà để ở.	51%	51%	51%
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Toà nhà L1, Lô A11a Khu biệt thự cao cấp Seaview đường Cô Bắc, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.	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 (*)	Lô A16, 3-35 Khu lấn biển Tây Bắc, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan.	49,76%	53,66%	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 ủy quyền ngày 31 tháng 12 năm 2024 từ ông Trần Minh Trí với số lượng 40.000 cổ phần. Do đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt là 53,66%.

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 giữa niên độ

Các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 190 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 Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 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 Công ty 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 cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập báo cáo tài chính giữa niên độ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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 kỳ 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 kỳ 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 đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

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

Công ty liên kết

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên doanh, liên kết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

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

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

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

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 Công ty 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 kỳ 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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ 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 kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

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

4.6 Chi phí 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 kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao 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 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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 trong 36 tháng.

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

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

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

	Thời gian (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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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 kỳ.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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 Công ty) 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 Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản 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 giữa niên độ 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 kỳ, cụ thể:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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 kỳ được tính bằng chênh lệch giữa chi phí lãi vay phải trả cho mỗi kỳ trả lãi (được tính bằng giá trị ghi sổ đầu kỳ của trái phiếu nhân với tỷ lệ lãi thực tế trên thị trường) với số tiền phải trả từng kỳ.
- Theo phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ 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 Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi 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:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ 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 kỳ 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 kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty 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, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được. Cổ tức nhận được liên quan đến giai đoạn trước khi mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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 kỳ, 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 kỳ là: 91,17%

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

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

4.19 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.

4.20 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 Công ty gồm có tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu 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 tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm có các khoản phải trả người bán, vay và nợ, các khoản phải trả khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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 kỳ 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 Công ty 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 khi và chỉ khi Công ty:

- 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.

4.21 Bên liên quan

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

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

Các công ty / cá nhân sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty / cá nhân	Quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Công ty con
Công ty TNHH CIC Education	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	Công ty con
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Công ty con
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Công ty con
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt tồn quỹ - VND	167.862.907	4.196.797.828
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND	314.440.537.718	9.009.892.619
	314.608.400.625	13.206.690.447

5.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu các bên liên quan		
Công ty TNHH CIC Education	550.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	277.536.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	332.500.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh	1.521.672.960	592.295.600
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	737.116.800	1.090.526.308
Phải thu các khách hàng khác		
BQL Dự án đầu tư xây dựng Thành phố Rạch Giá	10.952.045.965	18.089.228.556
Các khách hàng khác	79.421.539.175	112.501.571.965
	93.792.410.900	132.273.622.429

5.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho các bên liên quan		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	175.802.385	175.802.385
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	-	4.921.069.819
Trả trước cho người bán khác		
Bà Nguyễn Ngọc Tiền	28.000.000.000	28.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mai Nguyên Anh	22.466.033.664	22.681.279.772
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	19.156.031.289	24.602.031.289
Công ty TNHH Vật liệu Xây Dựng Mai Nguyên Anh Kiên Giang	24.724.000.000	24.724.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ An Khôi	23.935.017.560	23.935.017.560
Các nhà cung cấp khác	33.105.238.240	186.190.736.683
	151.562.123.138	315.229.937.508

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.4 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**5.4.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh – cổ tức	1.039.159.200	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt - Phải thu tiền thoái vốn	646.527.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	185.635.000	-
- Phải thu tiền tạm mượn		
Công ty TNHH Dịch Vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng - phải thu lợi nhuận được chia	90.224.818	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang - Phải thu cổ tức	-	510.000.000
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>		
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang	20.962.452.975	9.413.533.465
- Dự án KDC phường An Bình	82.563.900	94.988.600
- Dự án chợ nông sản Rạch giá	8.595.468.105	3.941.664.505
- Dự án KDC và tái định cư Nam An Hòa	12.284.420.970	5.376.880.360
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư thành phố Rạch Giá	11.292.380.200	12.919.578.700
Phải thu đội thi công	29.629.300.819	29.898.565.759
Phải thu thuế TNCN	9.890.161.681	11.149.969.905
Tiền sử dụng đất của dự án đầu tư (1)	31.154.562.449	224.980.910.137
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa giai đoạn 1	3.824.225.200	3.824.225.200
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa giai đoạn 2	20.207.670.400	20.207.670.400
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án trung tâm thương mại Rạch Sỏi	5.507.000.000	5.507.000.000
Ứng trước tiền bồi hoàn dự án khu dân cư và chợ nông sản trung tâm thương mại Rạch Giá	-	300.000.000
Đặt cọc tiền mua đất (2)	23.635.000.000	23.635.000.000
Ký quỹ cải tạo, phục hồi môi trường	972.256.573	972.256.573
Tạm ứng	35.307.104.071	35.374.780.234
Các đối tượng khác	14.131.225.516	9.369.089.904
	208.474.885.902	388.062.580.277

(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 đặt cọc tiền cho ông Hồ Việt Sử để nhận chuyển nhượng các thửa đất tại Ấp Bãi Vòng, xã Hà 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.4.2 Phải thu dài hạn khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<i>Phải thu các bên liên quan</i>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc – góp vốn kinh doanh (1)	19.014.640.000	-	19.014.640.000	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn – góp vốn kinh doanh (2)	2.591.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	(2.591.849.559)
	21.606.489.559	(2.591.849.559)	21.606.489.559	(2.591.849.559)

(1) Công ty góp vốn với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc theo Hợp đồng nguyên tắc số 06/2009/HĐNT ngày 24/09/2009 để thực hiện dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5 Thị trấn Dương Đông, Thành phố Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang (nay là Khu phố 12 - Dương Đông, Đặc khu Phú Quốc, Tỉnh An Giang). Tổng vốn đầu tư dự kiến là 80.000.000.000 VND, mỗi bên sẽ góp 50% theo tiến độ thực hiện và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc sẽ là bên ghi nhận theo dõi kết quả hàng năm và phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn. Thời gian thực hiện hợp đồng này là 50 năm.

(2) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.5 Nợ xấu

30/06/2025				01/01/2025			
Thời gian quá hạn		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Thời gian quá hạn	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	
<i>Phải thu của khách hàng</i>							
BQL Dự án đầu tư	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	1.381.012.662	966.708.863	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	193.277.000	135.293.900	
Các đối tượng khác	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	7.767.389.066	5.437.172.346	Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	13.753.808.931	9.627.666.252	
BQL Dự án đầu tư	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	303.130.000	151.565.000	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	561.147.823	280.573.911	
Các đối tượng khác	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	2.717.280.931	1.358.640.466	Từ 1 năm đến dưới 2 năm	21.797.450.001	10.898.725.000	
BQL Dự án đầu tư	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	327.147.771	98.144.331	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	1.508.447.905	452.534.372	
Các đối tượng khác	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	1.912.818.900	573.845.670	Từ 2 năm đến dưới 3 năm	3.267.655.575	980.296.673	
BQL Dự án đầu tư	Từ 3 năm trở lên	16.555.408.827	-	Từ 3 năm trở lên	25.650.281.090	-	
Các đối tượng khác	Từ 3 năm trở lên	7.057.607.637	-	Từ 3 năm trở lên	5.312.253.897	-	
<i>Trả trước cho nhà cung cấp</i>							
Các đối tượng khác	Từ 3 năm trở lên	1.301.245.369	-	Từ 3 năm trở lên	1.409.059.369	-	
		39.323.041.163	8.586.076.676			73.453.381.591	22.375.090.108

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

	06 tháng đầu năm 2025 VND	06 tháng đầu năm 2024 VND
Tại ngày đầu kỳ	(51.078.291.483)	(44.774.085.559)
Trích dự phòng bổ sung trong kỳ	-	(5.215.237.143)
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	20.341.326.996	-
Tại ngày cuối kỳ	(30.736.964.487)	(49.989.322.702)

5.6 Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	93.629.080	-	69.504.456	-
Công cụ, dụng cụ	156.163.675	-	163.105.886	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	3.065.508.131.082	-	3.012.232.528.389	-
Hàng hoá	287.605.091	-	480.835.123	-
	3.066.045.528.928	-	3.012.945.973.854	-

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án khu dân cư Bắc Vĩnh Quang	663.230.024.916	633.849.159.197
Dự án Khu dân cư đường số 2	465.555.134.875	376.091.196.399
Dự án khu biệt thự cao cấp Phú quốc Riverside Villas	483.352.002.643	492.993.042.873
Dự án khu đô thị mới lấn biển Tây bắc	414.900.127.111	455.832.725.053
Dự án biệt thự cao cấp Village Búng Gội	355.118.588.860	352.239.372.456
Dự án khu dân cư Chợ nông hải sản TTTM Rạch Giá	309.558.450.756	97.565.616.059
Dự án khu dân cư An Bình	129.926.270.318	126.655.407.985
Dự án khu dân cư Nam An hòa	119.210.847.134	108.853.990.988
Dự án hoa viên nghĩa trang Vĩnh Hằng	-	261.255.786.015
Chi phí thực hiện dự án khác	124.656.684.469	106.896.231.364
	3.065.508.131.082	3.012.232.528.389

(**) Giá trị hàng tồn kho được dùng để thế chấp đảm bảo cho các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 2.940.851.446.613 VND.

5.7 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.7.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	18.846.907	30.781.974
Chi phí khác	3.523.499.506	-
	3.542.346.413	30.781.974

5.7.2 Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	5.475.544.923	8.816.691.068
Chi phí sửa chữa tài sản	9.935.637.174	10.131.596.982
Chi phí thuê đất	9.200.023.333	9.329.300.197
	24.611.205.430	28.277.588.247

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	72.716.236.501	1.801.450.923	29.681.331.778	814.014.545	3.214.631.505	108.227.665.252
Tại ngày 30/06/2025	72.716.236.501	1.801.450.923	29.681.331.778	814.014.545	3.214.631.505	108.227.665.252
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	31.091.353.810	1.368.705.581	18.315.882.787	393.622.338	2.726.342.499	53.895.907.015
Khấu hao trong kỳ	1.086.083.898	84.795.252	1.350.827.940	74.467.308	43.600.413	2.639.774.811
Tại ngày 30/06/2025	32.177.437.708	1.453.500.833	19.666.710.727	468.089.646	2.769.942.912	56.535.681.826
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	41.624.882.691	432.745.342	11.365.448.991	420.392.207	488.289.006	54.331.758.237
Tại ngày 30/06/2025	40.538.798.793	347.950.090	10.014.621.051	345.924.899	444.688.593	51.691.983.426
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:						
Tại ngày 01/01/2025	8.293.776.594	978.589.727	8.398.471.819	186.772.727	2.399.853.258	20.257.464.125
Tại ngày 30/06/2025	8.293.776.594	978.589.727	8.398.471.819	186.772.727	2.443.239.622	20.300.850.489
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	20.674.750.428	-	-	-	-	20.674.750.428
Tại ngày 30/06/2025	20.199.075.318	-	-	-	-	20.199.075.318

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	Quyền sử dụng đất VND	Chương trình phần mềm VND	Lợi thế thương mại VND	Giấy phép nhượng quyền VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2025	3.259.600.000	2.249.042.000	1.909.095.278	90.000.000	7.507.737.278
Mua sắm trong kỳ	-	524.232.000	-	-	524.232.000
Tại ngày 30/06/2025	3.259.600.000	2.773.274.000	1.909.095.278	90.000.000	8.031.969.278
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	-	1.066.883.000	1.797.731.464	90.000.000	2.954.614.464
Khấu hao trong kỳ	-	409.779.000	47.727.384	-	457.506.384
Tại ngày 30/06/2025	-	1.476.662.000	1.845.458.848	90.000.000	3.412.120.848
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	3.259.600.000	1.182.159.000	111.363.814	-	4.553.122.814
Tại ngày 30/06/2025	3.259.600.000	1.296.612.000	63.636.430	-	4.619.848.430
Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
Tại ngày 01/01/2025	-	314.600.000	-	90.000.000	404.600.000
Tại ngày 30/06/2025	-	314.600.000	-	90.000.000	404.600.000
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	3.259.600.000	-	-	-	3.259.600.000
Tại ngày 30/06/2025	3.259.600.000	-	-	-	3.259.600.000

5.10 Bất động sản đầu tư

5.10.1 Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	207.811.563.308	207.811.563.308
Tăng trong kỳ	2.037.387	2.037.387
Tại ngày 30/06/2025	207.813.600.695	207.813.600.695
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	18.273.157.105	18.273.157.105
Khấu hao trong kỳ	5.333.197.068	5.333.197.068
Tăng khác	1.231.436	1.231.436
Tại ngày 30/06/2025	23.607.585.609	23.607.585.609
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	189.538.406.203	189.538.406.203
Tại ngày 30/06/2025	184.206.015.086	184.206.015.086

5.10.2 Bất động sản đầu tư chờ tăng giá

	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Tại ngày 01/01/2025	280.998.845.713	280.998.845.713
Tại ngày 30/06/2025	280.998.845.713	280.998.845.713
Giá trị hao mòn lũy kế		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Khấu hao trong kỳ	-	-
Tại ngày 30/06/2025	-	-
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2025	280.998.845.713	280.998.845.713
Tại ngày 30/06/2025	280.998.845.713	280.998.845.713

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau:

	Nguyên giá VND	Hao mòn lũy kế VND	Giá trị còn lại VND
- Quyền sử dụng đất	280.998.845.713	-	280.998.845.713
- Trường Mầm non Tiểu học Quốc tế Mekong Xanh	143.358.430.701	16.309.643.863	127.048.786.838
- Toà nhà 9 tầng - khu biệt thự cao cấp Seaview đường Cô Bắc, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang	44.832.104.945	3.465.973.380	41.366.131.565
- Showroom Thắng Anh	19.623.065.049	3.831.968.366	15.791.096.683
	488.812.446.408	23.607.585.609	465.204.860.799

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Thu nhập và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư cho thuê như sau:

6 tháng đầu
năm 2025
VND

Thu nhập từ việc cho thuê

2.008.935.021

Chi phí liên quan đến việc tạo ra thu nhập từ việc cho thuê

7.513.728.870

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 kỳ tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên, công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	01/01/2025	Phát sinh tăng trong kỳ	Kết chuyển chi phí trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản				
- Dự án Bà Kèo 4,4 ha (*)	90.663.637.666	21.661.362.552	-	112.325.000.218
- Trường Mê Kông	-	134.892.000	-	134.892.000
Sửa chữa lớn tài sản cố định				-
- Tài sản cố định nhà hàng	1.218.543.944	-	(905.047.964)	313.495.980
- Văn phòng Ban điều hành Dự án Phú Quốc	-	77.929.630	-	77.929.630
- Tài sản khác	-	60.808.334	-	60.808.334
	91.882.181.610	21.934.992.516	(905.047.964)	112.912.126.162

(*) 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 Phú 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, tọa 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 22.200m² trên khu đất có diện tích 43.573m² 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-BQLKKTQP 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.12 Đầu tư tài chính dài hạn

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá trị đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá trị đầu tư VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	583.495.927.098	(69.901.663.749)		320.143.043.692	(66.318.215.607)	
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc (1)	206.633.098.200	(12.613.512.813)	(*)	205.233.098.200	(12.403.260.723)	(*)
Công ty TNHH CIC Education (2)	30.000.000.000	(30.000.000.000)	(*)	26.119.000.000	(26.119.000.000)	(*)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang (3)	12.500.000.000	(10.924.707.940)	(*)	15.661.299.594	(10.933.503.462)	(*)
Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng (4)	268.203.183.000	-	(*)	3.400.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh (5)	34.738.645.898	-	(*)	34.738.645.898	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc (6)	14.642.000.000	(12.757.359.409)	(*)	14.642.000.000	(12.879.033.139)	(*)
Công ty Cổ phần Địa ốc CIC Real (7)	3.060.000.000	(3.060.000.000)	(*)	3.060.000.000	(3.060.000.000)	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang (8)	9.639.000.000	-	(*)	9.639.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang (9)	2.550.000.000	-	(*)	2.550.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt (10)	1.530.000.000	(546.083.587)	(*)	5.100.000.000	(923.418.283)	(*)
Đầu tư vào công ty liên kết	4.469.775.200	-		4.469.775.200	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang (11)	4.469.775.200	-	(*)	4.469.775.200	-	(*)
	587.965.702.298	(69.901.663.749)		324.612.818.892	(66.318.215.607)	

(*) Công ty không có thông tin về giá trị hợp lý tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 30 tháng 06 năm 2025 của các khoản đầu tư này.

Công ty con:

- (1) Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702053011 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 06 năm 2016 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 12 ngày 06 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 400.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc.
- (2) Công ty TNHH CIC Education được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702186639 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 01 năm 2020 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 03 ngày 15 tháng 09 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 30.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH CIC Education.
- (3) Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702192671 đăng ký lần đầu ngày 31 tháng 03 năm 2020 và thay đổi mới nhất là lần thứ 03 ngày 21 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 12.500.000.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

- (4) Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702275293 đăng ký lần đầu ngày 11 tháng 05 năm 2023 và thay đổi mới nhất là lần thứ 3 ngày 11 tháng 06 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 268.203.183.000 VND. Công ty sở hữu 100% vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng. Việc góp vốn vào Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng được thông qua biên bản và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 05 năm 2025.
- (5) Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700544092 đăng ký lần đầu ngày 14 tháng 06 năm 2007 và thay đổi mới nhất là lần thứ 13 ngày 11 tháng 01 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 47.950.000.000 VND. Công ty sở hữu 3.463.864 cổ phần, tương ứng với 72,24% vốn góp tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh.
- (6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5603000164 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 04 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 1700593621 ngày 06 tháng 02 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 21.040.000.000 VND. Công ty sở hữu 1.180.000 cổ phần, tương ứng 56,08% vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc.
- (7) Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL ("CICREAL") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702261389 đăng ký lần đầu ngày 25 tháng 08 năm 2022 và thay đổi mới nhất là lần thứ 1 ngày 12 tháng 06 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ của CICREAL theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là 3.940.000.000 VND, trong đó Công ty sở hữu 102.000 cổ phần tương ứng 77,66% vốn góp. Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL đang tiến hành các thủ tục pháp lý giải thể theo Quyết định số 03/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty.
- (8) Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700000783 đăng ký lần đầu ngày 29 tháng 05 năm 1998 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 21 ngày 02 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 27.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 1.377.000 cổ phần, tương ứng 51% vốn góp tại Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang.
- (9) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702142310 đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 10 năm 2018 và thay đổi lần thứ 03, ngày 19 tháng 12 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 5.000.000.000 VND. Công ty sở hữu 255.000 cổ phần, tương ứng 51% vốn góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang.
- (10) Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700496836 đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 04 năm 2006 và thay đổi mới nhất là lần thứ 13 ngày 22 tháng 07 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 vốn điều lệ của Công ty là 10.250.000.000 VND, số thực góp là 3.075.000.000 VND. Công ty sở hữu 153.000 cổ phần, tương ứng 47,76% vốn thực góp tại Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt và nhận được ủy quyền biểu quyết từ ông Trần Minh Trí với số lượng 40.000 cổ phần, tương ứng 3,90% vốn góp. Công ty đang thực hiện hoàn tất thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh giảm từ 10.250.000.000 VND xuống còn 3.075.000.000 VND.

Công ty liên kết:

- (11) 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 08 ngày 03 tháng 04 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Kiên Giang cấp. Vốn điều lệ là 17.531.820.000 VND. Công ty sở hữu 617.208 cổ phần, tương ứng 35,21% vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính dài hạn như sau:

	06 tháng đầu năm 2025 VND	06 tháng đầu năm 2024 VND
Tại ngày đầu kỳ	(66.318.215.607)	(56.570.745.239)
Trích lập dự phòng bổ sung trong kỳ	(3.583.448.142)	(7.629.447.587)
Tại ngày cuối kỳ	(69.901.663.749)	(64.200.192.826)

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i>				
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	9.304.261.375	9.304.261.375	19.456.063.354	19.456.063.354
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	66.489.437	66.489.437	66.489.437	66.489.437
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	92.512.622	92.512.622	92.512.622	92.512.622
Công ty Cổ phần Địa ốc CICREAL	4.345.814	4.345.814	4.345.814	4.345.814
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	66.775.532.938	66.775.532.938	76.991.207.721	76.991.207.721
Công ty Cổ phần Phát triển Đô Thị Kiên Giang	23.426.743.828	23.426.743.828	24.850.315.586	24.850.315.586
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh	25.425.366.343	25.425.366.343	12.726.447.212	12.726.447.212
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	17.313.893.496	17.313.893.496	-	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>				
Công ty Cổ phần Xây lắp Tinh Khôi	18.496.424.859	18.496.424.859	19.481.915.618	19.481.915.618
Các nhà cung cấp khác	54.704.267.143	54.704.267.143	40.091.892.298	40.091.892.298
	215.609.837.855	215.609.837.855	193.761.189.662	193.761.189.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn, dài hạn**5.14.1 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	20.934.177.800	51.562.852.396
Trong đó:		
- Dự án khu dân cư và tái định cư Nam An Hòa	-	31.954.281.791
- UBND Tỉnh Kiên Giang - Dự án Khu Đô thị thương mại Lấn biển Tây Bắc	11.152.096.543	-
- BQL Dự án ĐTXD huyện Phú Quốc	1.275.570.879	1.275.570.879
- Các khách hàng khác	8.506.510.378	18.332.999.726
	20.934.177.800	51.562.852.396

5.14.2 Người mua trả tiền trước dài hạn

	30/06/2025 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	1.897.159.395	12.259.666.401
Ông Nguyễn Thanh Hồng	1.150.000.000	6.326.598.371
Bà Trần Thị Mai Hương	2.471.637.076	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 Trương Thị Thu Phương	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Trần Quốc Trường	-	8.435.785.695
Trả trước của các khách hàng khác		
Các khách hàng khác	348.146.810.257	274.989.998.967
	387.194.164.487	344.171.091.184

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	01/01/2025		Số phát sinh trong kỳ			30/06/2025	
	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	5.940.029.634	-	28.024.442.339	(7.142.683.425)	(13.803.219.618)	13.018.568.930	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31.036.092.909	-	10.470.556.517	(9.000.000.000)	-	32.506.649.426	-
Thuế thu nhập cá nhân thường xuyên	2.110.122.532	-	3.928.322.473	(5.675.277.351)	-	363.167.654	-
Thuế thu nhập cá nhân không thường xuyên	1.185.094.209	-	391.115.596	(1.448.291.213)	-	127.918.592	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	(79.920.960)	79.920.960	-	-	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-	-
	40.271.339.284	(79.920.960)	42.899.357.885	(23.271.251.989)	(13.803.219.618)	46.016.304.602	-

Thuế giá trị gia tăng:

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng 0%, 5%, 8%, 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Công ty 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%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	49.357.816.427	69.220.161.665
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	11.602.224.013	18.665.424.816
- Các khoản điều chỉnh giảm	(7.327.859.632)	(2.660.439.200)
Thu nhập chịu thuế	53.632.180.808	85.225.147.281
- Thu nhập được ưu đãi thuế	2.558.796.448	23.109.263.478
- Thu nhập không được ưu đãi thuế	51.073.384.360	62.115.883.803
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế suất được ưu đãi	10%	10%
- Thuế suất phổ thông	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	10.470.556.517	14.734.103.108

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác		
Chi phí vật tư thi công - hoạt động tư vấn, thiết kế	2.434.433.765	2.590.018.631
Chi phí vật tư thi công - hoạt động thi công dự án	134.777.097.363	143.703.120.884
Trích trước chi phí lãi vay	11.035.372.625	8.993.194.360
	148.246.903.753	155.286.333.875

5.17 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.17.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Phải trả tiền thoái vốn Dự án Bà Kèo	37.000.000.000	-
Ông Đinh Thanh Tâm - Tạm mượn	15.000.000.000	-
Ông Nguyễn Thanh Hồng - Tạm mượn	6.708.400.000	-
Bà Trần Thị Mai Hương - Tạm mượn	7.666.670.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang - Tạm mượn	82.112.442.000	80.762.786.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thắng Anh - Tạm mượn	45.641.067.000	26.675.764.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt - Tiền mua nhà	7.520.360.000	33.846.360.000
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng - Tạm mượn	9.990.861.210	3.340.861.210
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang - Tạm mượn	19.500.000.000	32.685.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc - Tạm mượn	29.694.000.000	107.194.671.129
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang - Tạm mượn	-	8.300.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang - Tạm mượn	-	3.000.000.000
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Cổ tức phải trả	142.574.218	142.574.218
Tiền đặt cọc ngắn hạn - nhà ở xã hội (Dự án Tây Bắc)	680.000.000	5.610.000.000
Phải trả tiền ứng trước vật tư	56.799.548.634	60.575.646.297
Các đối tượng khác - Phải trả khác	57.101.755.921	182.700.060.933
	375.557.678.983	544.833.723.787

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.17.2 Phải trả dài hạn khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ – hợp tác đầu tư dự án biệt thự cao cấp Bà Kèo Phú Quốc	-	23.866.007.950
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>		
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng – hợp tác đầu tư dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (*)	65.000.000.000	65.000.000.000
	65.000.000.000	88.866.007.950

(*) 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 30/06/2025, 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, hủy 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 tỷ đồng, đây là số tiền mà Đảo Vàng đã góp vốn để triển khai dự án.

5.18 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn**5.18.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng và cá nhân	370.830.264.044	370.830.264.044	320.977.390.456	320.977.390.456
Nợ dài hạn đến hạn trả	431.287.502.149	431.287.502.149	595.171.684.749	595.171.684.749
	802.117.766.193	802.117.766.193	916.149.075.205	916.149.075.205

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	01/01/2025	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả	Chuyển nợ dài hạn đến hạn trả	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn cá tổ chức cá nhân khác					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	69.401.506.994	26.979.103.970	(38.470.429.882)	-	57.910.181.082
Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (2)	29.879.099.643	-	(8.852.589.898)	-	21.026.509.745
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (3)	29.321.858.470	11.433.011.600	(11.424.533.830)	-	29.330.336.240
Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng (4)	186.052.630.432	125.387.249.606	(134.547.483.425)	-	176.892.396.613
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (5)	6.322.294.917	25.670.840.364	(6.322.294.917)	-	25.670.840.364
Vay cá nhân (6)	-	105.000.000.000	(45.000.000.000)	-	60.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (10)	33.228.997.615	-	(18.054.430.450)	63.601.290.137	78.775.857.302
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam (7)	205.468.475.639	-	(133.574.014.980)	-	71.894.460.659
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình (10)	10.460.000.000	-	(4.184.000.000)	4.184.000.000	10.460.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (8)	45.876.591.912	-	(24.837.581.696)	-	21.039.010.216
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển (9)	224.834.101.054	-	(114.881.570.604)	-	109.952.530.450
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (10)	75.303.518.529	-	(37.636.759.267)	37.666.759.260	75.333.518.522
Ngân hàng TMCP Nam Á (10)	-	-	-	63.832.125.000	63.832.125.000
	916.149.075.205	294.470.205.540	(577.785.688.949)	169.284.174.397	802.117.766.193

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Thông tin về các khoản vay ngắn hạn như sau:

- (1) Khoản vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam theo hợp đồng tín dụng số 7700LAV202500182 ngày 10/02/2025, hạn mức vay là 60.000.000.000 VND (là hợp đồng nối tiếp và bao gồm toàn bộ dư nợ của hợp đồng tín dụng số 7700LV202301538 ngày 22/09/2023 Hạn mức 94.000.000.000 VND). Thời hạn vay 12 tháng theo từng giấy nhận nợ, lãi suất vay là 7,7% đến 7,9%/năm, mục đích để phục vụ các hoạt động thi công xây lắp, tư vấn thực hiện các hợp đồng xây dựng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp tại là 87.902.272.050 VND (giá trị này đã bao gồm giá trị tài sản thế chấp của Hợp đồng vay số 7700LAV202100420 ngày 12/03/2021). Số dư tại ngày 30/06/2025 là 57.910.181.082 VND.
- (2) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam theo hợp đồng cho tín dụng số 0022/24/0291/RG ngày 19/06/2024, hạn mức vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay 9 tháng, theo lãi suất vay 7%/năm, mục đích tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 27.249.133.000 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 21.026.509.745 VND.
- (3) Khoản vay Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng cho tín dụng số 01/2024/679544/HĐTDHM ngày 09/09/2024, hạn mức vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay 12 tháng, lãi suất vay là 7,8% đến 8,2%/năm, mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 41.633.000.000 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 29.330.336.240 VND.
- (4) Khoản vay Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng theo hợp đồng cấp hạn mức tín dụng số BCLC-0000003676 ngày 11/10/2024, hạn mức vay là 200.000.000.000 VND. Thời hạn vay 6 đến 12 tháng, theo lãi suất vay là 8,4% đến 9,3%/năm, mục đích Bổ sung vốn lưu động, L/C cho hoạt động thi công xây dựng. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sở hữu nhà đất và các tài sản gắn liền với đất tại các dự án với tổng giá trị tài sản thế chấp là 309.763.000.000 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 176.892.396.613 VND.
- (5) Khoản vay giữa Công ty và Ngân Hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN124000521/2025/WBVN201 ngày 20/01/2025, hạn mức vay là 30.000.000.000 VND. Thời hạn vay 6 tháng, lãi suất cho vay là 5,4% đến 6,5%/năm, mục đích vay vốn lưu động trừ thi công xây dựng và dự án bất động sản. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất Lô E21, E31 đường số 7, Khu đô thị mới lấn Biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, TP.Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Giá trị thẩm định tài sản thế chấp là 60.006.000.000 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 25.670.840.364 VND.
- (6) Khoản vay giữa Công ty và Bà Đinh Thị Thu Vân theo hợp đồng số 20/2025/TVĐTXD ngày 26/03/2025 và phụ lục hợp đồng số 34/2025/TVĐTXD-PLHĐ ngày 26/05/2025, hạn mức vay là 60.000.000.000 VND. Thời hạn vay 4 tháng, theo lãi suất 3 tháng đầu là 6%, tháng 4 là 11%, mục đích vay để trả nợ các khoản vay và lãi cho ngân hàng. Đây là khoản vay tín chấp không có tài sản đảm bảo. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 60.000.000.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

- (7) Khoản vay TMCP Lộc Phát Việt Nam (tên cũ là Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt) theo hợp đồng cho vay sau:
- Hợp đồng tín dụng số 815/2014/KG/HĐTD-LienVietPost ngày 21 tháng 11 năm 2014 và các phụ lục, hạn mức vay là 150.000.000.000 VND. Thời hạn vay Từ ngày 21/11/2014 đến 21/11/2025, lãi suất vay là 13,7% đến 14,3%/năm, mục đích thực hiện dự án đầu tư Hoa Viên Nghĩa Trang. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 242 Phạm Văn Chí, Phường 4, quận 6, TP HCM giá trị thẩm định 26.591.000.000 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là
 - Hợp đồng tín dụng số 1787/2015/KG/HĐTD-LienVietPost ngày 10 tháng 06 năm 2015 kèm các phụ lục hợp đồng, hạn mức vay là 580.000.000.000 VND. Thời hạn vay 10 năm (tính từ ngày 10/06/2015 đến 10/06/2025), lãi suất vay là 13% đến 14%/năm, mục đích thực hiện dự án đầu tư Khu Đô thị mới Lân Biển Tây Bắc. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền sử dụng đất tài sản trên đất hình thành trong tương lai và toàn quyền lợi ích phát sinh từ các hợp đồng/giao dịch phát sinh trong quá trình khai thác dự án Khu đô thị mới lân biển Tây Bắc - Phần Hạ tầng kỹ thuật, giá trị thẩm định là 408.782.000.000 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 62.170.709.316 VND.
- (8) Khoản vay Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo hợp đồng cho vay số 905/2023/HĐCV ngày 29/06/2023, hạn mức vay là 105.000.000.000 VND. Thời hạn vay 31 tháng (tính từ ngày 30/06/2023 đến 31/12/2025), theo lãi suất là 11,5%/năm, mục đích cho vay đầu tư xây dựng dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Dự án Búng Gội giá trị theo hợp đồng thế chấp là 584.083.000.000 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 21.039.010.216 VND.
- (9) Vay Ngân Hàng TMCP Thịnh Vượng và Phát triển (tên cũ là Ngân hàng TMCP Xăng dầu Petrolimex) theo hợp đồng cho vay số 441.0149/2022HĐTD-DB-PGBankSG ngày 24/10/2022, hạn mức vay là 300.000.000.000 VND. Giá trị bảo lãnh là 50,000,000,000 VND, thời hạn vay 3 năm (tính từ ngày 28/10/2022 đến 28/10/2025), lãi suất là 9.8% đến 13%/năm, mục đích cho vay bổ sung vốn đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và quyền sở hữu phát sinh từ dự án Khu biệt thự cao cấp Phú Quốc Riverside Villas với giá trị tài sản đảm bảo là 478.461.186.900 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 109.952.530.450 VND.
- (10) Các khoản vay trung và dài hạn tại các ngân hàng có thời hạn phải trả trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm lập báo cáo tài chính (xem chi tiết tại 5.18.2).

5.18.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn ngân hàng	930.533.764.312	930.533.764.312	908.498.992.277	908.498.992.277
	930.533.764.312	930.533.764.312	908.498.992.277	908.498.992.277

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

	01/01/2025	Số tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Chuyển nợ dài hạn đến hạn trả	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Vay các tổ chức, cá nhân khác					
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (1)	238.893.334.875	197.970.792.811	(13.008.846.379)	(63.601.290.137)	360.253.991.170
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình (2)	33.472.000.000	-	-	(4.184.000.000)	29.288.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam (3)	131.833.657.402	-	-	(37.666.759.260)	94.166.898.142
Ngân hàng TMCP Nam Á (4)	504.300.000.000	6.357.000.000	-	(63.832.125.000)	446.824.875.000
	908.498.992.277	204.327.792.811	(13.008.846.379)	(169.284.174.397)	930.533.764.312

Thông tin về các khoản vay dài hạn như sau:

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

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202100420 ngày 12/03/2021, hạn mức vay là 8.400.000.000 VND. Thời hạn vay 5 năm (tính từ ngày 21/03/2021 đến ngày 08/03/2026), lãi suất vay là 10%/năm, mục đích để bù đắp chi phí thanh toán tiền đất của Doanh nghiệp. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất với tổng giá trị tài sản thế chấp là 11.999.557.500 VND. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2025 là 1.700.000.000 VND.
- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202400231 ngày 16/01/2024, hạn mức vay là 160.000.000.000 VND. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay tại thời điểm ký hợp đồng là 8%/năm và điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần, mục đích thanh toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội tại KĐT Tây Bắc, TP. Rạch Giá, Kiên Giang. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là tài sản hình thành trong tương lai là Dự án Nhà ở xã hội tại KĐT Tây Bắc, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, giá trị tài sản dự kiến 92.498.614.800 VND. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2025 là 57.264.249.686 VND.
- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202401489 ngày 04/09/2024, hạn mức vay là 360.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 8,5%/năm tại thời điểm ký hợp đồng và sẽ được điều chỉnh định kỳ, mục đích thanh toán chi phí thực tế đầu tư Dự án Tuyến dân cư đường số 2 (phần nhà ở thương mại và hạ tầng kỹ thuật). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp tài sản là Dự án Tuyến dân cư đường số 2, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 1.653.536.000.000 VND. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2025 là 226.659.509.089 VND.
- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202500584 ngày 25/04/2025, hạn mức vay là 260.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 8,5% năm, mục đích thanh toán chi phí thực tế đầu tư Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án phần nhà ở thương mại và Hạ tầng kỹ thuật (KDC Chợ Nông Hải sản) và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 1.307.624.000.000 VND. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2025 là 132.163.737.822 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

- Hợp đồng cho vay số 7700LAV202500274 ngày 04/09/2024, hạn mức vay là 50.000.000.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên (thời gian ân hạn 12 tháng), lãi suất vay là 7%/năm, mục đích thanh toán Chi phí thực tế đầu tư dự án phần nhà ở xã hội (Tuyến dân cư đường số 2). Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản thế chấp là Dự án Tuyến dân cư đường số 2, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang và quyền tài sản phát sinh từ Dự án, giá trị tài sản thế chấp là 1.653.536.000.000 VND. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2025 là 21.242.351.875 VND.
- (2) Khoản vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình theo hợp đồng cho vay từng lần số 0087/22/TD/BB/053 ngày 17/12/2022, hạn mức vay là 70.000.000.000 VND. Thời hạn vay 84 tháng (tính từ ngày 17/12/2022 đến 27/12/2029), lãi suất cho vay là 11,5% đến 12%/năm, mục đích thanh toán/ bồi hoàn chi phí đầu tư/ thi công xây dựng dự án Trường mầm non, tiểu học quốc tế Mekong Xanh. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất tại khu đô thị lấn biển Tây Bắc tổng giá trị tài sản thế chấp là 148.875.000.000 VND. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2025 là 39.784.000.000 VND.
- (3) Khoản vay dài hạn Ngân Hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng vay số VN123006984/WB VN201 ngày 15/08/2023 và Phụ lục sửa đổi bổ sung số 02/PLHĐCV-VN123006984/WVB201, hạn mức vay là 268.090.800.000 VND. Thời hạn vay 48 tháng (tính từ ngày 15/08/2023 đến 15/08/2027), lãi suất cho vay là 6,5% đến 6,62%, mục đích Vay vốn để thực hiện đầu tư xây dựng NOXH Khu ĐTM LB Tây Bắc. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất Lô E20, Đường số 10, Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang; Quyền sử dụng đất Lô E3, đường Lý Thường Kiệt nối dài, Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 446.818.000.000 VND. Số dư tại thời điểm ngày 30/06/2025 là 169.500.416.664 VND.
- (4) Khoản vay dài hạn giữa Ngân hàng TMCP Nam Á - Chi nhánh Kiên Giang theo hợp đồng cho vay số 0360/2024/602-CV ngày 20/11/2024, hạn mức vay là 750.000.000.000 VND. Thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày được cấp tín dụng nhận nợ vay lần đầu (20/11/2024-20/11/2029), lãi suất cho vay trong hạn được quy định theo trong từng giấy nhận nợ, mục đích thực hiện dự án Khu dân cư Bắc Vĩnh Quang tại khu phố Nguyễn Thái Bình, Phường Vĩnh Quang, TP. Rạch Giá, Kiên Giang. Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ quyền tài sản từ việc khai thác dự án đầu tư Khu Dân Cư Bắc Vĩnh Quang. Tổng giá trị tài sản thế chấp là 1.141.000.000.000 VND. Số dư tại thời điểm 30/06/2025 là 510.657.000.000 VND.

5.19 Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Tình hình biến động của Quỹ khen thưởng, phúc lợi trong kỳ:

	01/01/2025	Thu quỹ trong kỳ	Trích quỹ trong kỳ	Sử dụng quỹ trong kỳ	30/06/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
Quỹ khen thưởng	4.547.147.385	80.730.000	20.266.718.488	(17.629.317.085)	7.265.278.788
Quỹ phúc lợi	5.003.902.497	15.000.000	3.117.956.690	(1.857.030.000)	6.279.829.187
	9.551.049.882	95.730.000	23.384.675.178	(19.486.347.085)	13.545.107.975

5.20 **Vốn chủ sở hữu**
5.20.1 **Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	41.687.274.038	318.336.716.163	1.348.245.934.847
Lãi trong kỳ	-	-	-	54.486.058.557	54.486.058.557
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	7.391.516.285	(7.391.516.285)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(14.783.032.570)	(14.783.032.570)
Trích quỹ khen thưởng khách hàng	-	-	-	(7.391.516.285)	(7.391.516.285)
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(4.434.909.771)	(4.434.909.771)
Tại ngày 30/06/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	49.078.790.323	338.821.799.809	1.376.122.534.778
Tại ngày 01/07/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	49.078.790.323	338.821.799.809	1.376.122.534.778
Lãi trong kỳ	-	-	-	75.428.803.547	75.428.803.547
Giảm khác	-	-	(1)	-	(1)
Tại ngày 31/12/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	49.078.790.322	414.250.603.356	1.451.551.338.324
Tại ngày 01/01/2025	952.593.610.000	35.628.334.646	49.078.790.322	414.250.603.356	1.451.551.338.324
Lãi trong kỳ	-	-	-	38.887.259.910	38.887.259.910
Tăng vốn trong kỳ	665.481.650.000	23.580.283.191	-	(190.515.990.000)	498.545.943.191
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	6.495.743.105	(6.495.743.105)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.393.188.968)	(10.393.188.968)
Trích quỹ khen thưởng khách hàng	-	-	-	(9.094.040.347)	(9.094.040.347)
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	(3.897.445.863)	(3.897.445.863)
Tại ngày 30/06/2025	1.618.075.260.000	59.208.617.837	55.574.533.427	232.741.454.983	1.965.599.866.247

5.20.2 **Chi tiết vốn góp của các cổ đông**

Cổ đông	30/06/2025			01/01/2025		
	VND	Số cổ phần	Tỷ lệ	VND	Số cổ phần	Tỷ lệ
Ông Trần Thọ Thắng	126.956.210.000	12.695.621	7,85%	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	1.244.857.230.000	124.485.723	76,93%	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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

5.20.3 Cổ phiếu

	30/06/2025	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.

5.20.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty 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 01/NQ-ĐHĐCĐ-2025 ngày 14/06/2025. Cụ thể như sau:

	VND
Tăng vốn trong kỳ	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 khen 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

6.1.1 Tổng doanh thu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Hoạt động kinh doanh bất động sản	237.674.135.198	464.158.498.659
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	813.847.768	463.666.555
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	13.269.540.076	13.952.634.422
Doanh thu hoạt động khác	3.531.774.258	5.566.827.220
	255.289.297.300	484.141.626.856
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(6.488.347.810)	-
Giảm giá hàng bán	(734.315.636)	(627.159.263)
	(7.222.663.446)	(627.159.263)
Doanh thu thuần	248.066.633.854	483.514.467.593

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	6.614.050.649	634.499.760
Công ty TNHH CIC Education	613.999.961	618.235.081
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	594.428.070	866.152.008
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	5.190.459.200	107.780.392
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	27.132.050.913	323.021.686
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	17.456.498.010	65.181.668
Công ty TNHH Dịch vụ Hoa Viên Vĩnh Hằng	2.572.037.955	3.023.589.023
Công ty Cổ phần CIC Tinh Khôi 621 (*)	-	104.056.810
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	11.116.667	53.175.371
	60.184.641.425	5.795.691.799

(*) 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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Hoạt động kinh doanh bất động sản	139.946.447.764	325.473.586.748
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	757.596.131	454.165.045
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	9.273.863.731	9.049.660.494
Giảm giá vốn thi công theo quyết toán A-B	(6.066.605.202)	-
Giá vốn các hoạt động khác	7.855.839.131	6.997.247.607
	151.767.141.555	341.974.659.894

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	66.901.931	187.716.115
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.363.336.085	2.660.439.200
Lãi đầu tư dự án	3.964.523.547	-
Doanh thu tài chính khác	-	154.335.827
	7.394.761.563	3.002.491.142

6.4 Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí lãi vay	9.353.198.525	6.004.268.292
Dự phòng tổn thất đầu tư	3.583.448.142	7.629.447.587
	12.936.646.667	13.633.715.879

6.5 Chi phí bán hàng

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí nhân viên	2.983.991.457	5.241.373.978
Chi phí khuyến mãi khách hàng	373.327.000	945.445.683
Chi phí hỗ trợ khách hàng	2.746.858.025	313.561.659
Chi phí bán hàng khác	447.856.954	1.285.760.619
	6.552.033.436	7.786.141.939

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	24.995.543.430	27.435.019.915
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.998.478.990	3.611.771.647
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.690.296.395	2.544.088.633
Chi phí quảng cáo	3.574.588.785	5.105.282.816
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	(20.341.326.996)	5.215.237.143
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.338.178.769	10.136.657.209
	27.255.759.373	54.048.057.363

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

6.7 Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Thu tiền phạt vi phạm hợp đồng	119.688.694	278.971.803
Thu nhập khác	114.316.461	71.272.472
	234.005.155	350.244.275

6.8 Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Tiền phạt chậm nộp	7.745.653.763	-
Chi phí khác	80.349.351	204.466.270
	7.826.003.114	204.466.270

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí hàng hoá thương mại	2.611.459.787	2.809.102.159
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.938.670.435	45.790.371.326
Chi phí nhân công	19.900.419.951	34.453.797.048
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.430.478.263	7.285.825.921
Chi phí dịch vụ mua ngoài	114.776.657.251	410.444.520.044
Chi phí khác	110.695.577.093	35.232.000.064
	272.353.262.780	536.015.616.562

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

7. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ**7.1 Các giao dịch không bằng tiền**

Từ 01/01/2025
đến 30/06/2025
VND

Từ 01/01/2024
đến 30/06/2024
VND

Tăng vốn đầu tư Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng (bằng giá trị đầu tư dự án Hoa viên Vĩnh Hằng)

260.838.659.453

Giảm vốn đầu tư Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang (bằng việc cần trừ công nợ phải trả khác)

3.000.000.000

7.2 Tiền thu từ đi vay

Từ 01/01/2025
đến 30/06/2025
VND

Từ 01/01/2024
đến 30/06/2024
VND

Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường

498.797.998.351

446.367.391.743

498.797.998.351**446.367.391.743****7.3 Tiền chi trả nợ gốc vay**

Từ 01/01/2025
đến 30/06/2025

Từ 01/01/2024
đến 30/06/2024

Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

590.794.535.328

226.496.625.298

590.794.535.328**226.496.625.298****8. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty 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 Công ty.

Công ty 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 Công ty. Công ty 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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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.

ii 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. Công ty 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, và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty 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 Công ty 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

Công ty 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 Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày kết thúc kỳ tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau. Công ty 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 Công ty 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 Công ty 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 30 tháng 06 năm 2025			
Các khoản vay và nợ	802.117.766.193	930.533.764.312	1.732.651.530.505
Phải trả người bán	215.609.837.855	-	215.609.837.855
Phải trả khác và chi phí phải trả	523.804.582.736	65.000.000.000	588.804.582.736
	1.541.532.186.784	995.533.764.312	2.537.065.951.096
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Các khoản vay và nợ	916.149.075.205	908.498.992.277	1.824.648.067.482
Phải trả người bán	193.761.189.662	-	193.761.189.662
Phải trả khác và chi phí phải trả	700.120.057.661	88.866.007.950	788.986.065.611
	1.810.030.322.528	997.365.000.227	2.807.395.322.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Tài sản đảm bảo

Công ty đã dùng hàng tồn kho, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình của mình để đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 30 tháng 06 năm 2025 (xem tại thuyết minh 5.6, 5.8 và 5.9).

Giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	314.608.400.625	13.206.690.447	314.608.400.625	13.206.690.447
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
Phải thu khách hàng	93.792.410.900	85.196.239.874	93.792.410.900	85.196.239.874
Các khoản phải thu khác	230.081.375.461	371.702.440.043	230.081.375.461	371.702.440.043
	323.873.786.361	456.898.679.917	323.873.786.361	456.898.679.917
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.732.651.530.505	1.824.648.067.482	1.732.651.530.505	1.824.648.067.482
Phải trả người bán	215.609.837.855	193.761.189.662	215.609.837.855	193.761.189.662
Phải trả khác và chi phí phải trả	588.804.582.736	788.986.082.048	588.804.582.736	788.986.082.048
	2.537.065.951.096	2.807.395.339.192	2.537.065.951.096	2.807.395.339.192

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 30 tháng 06 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 kỳ tài chính.

Công ty 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 30 tháng 06 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 kỳ 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 và các thành viên 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 thành viên quản lý chủ chốt.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Tiền lương và các khoản thu nhập khác		12.470.574.396	14.365.985.450
Hội đồng Quản trị	Chức vụ	6.330.417.561	7.565.739.853
Ông Trần Thọ Thắng	Chủ tịch HĐQT	4.982.143.561	6.580.069.382
Ông Quảng Trọng Sang	Phó chủ tịch	200.650.000	90.000.000
Ông Đinh Thanh Tâm	Phó chủ tịch	182.462.000	-
Ông Lê Trọng Tú	Thành viên	169.666.000	60.000.000
Ông Lê Trọng Ngọc	Thành viên	169.666.000	60.000.000
Bà Phạm Thị Như Phượng	Thành viên	162.666.000	535.670.471
Ông Đinh Thanh Thảo	Thành viên	154.388.000	-
Ông Nguyễn Xuân Dũng	Thành viên	154.388.000	-
Ông Trần Văn Vinh	Thành viên	154.388.000	-
Bà Nguyễn Thị Hoa Lê	Thành viên	-	60.000.000
Ông Hà Duy Nghiêm	Thành viên	-	60.000.000
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Thành viên	-	60.000.000
Ông Nguyễn Đức Hùng	Thành viên	-	60.000.000
Ban Kiểm soát	Chức vụ	309.495.000	533.424.904
Ông Võ Văn Ý	Trưởng ban	124.911.000	-
Ông Hà Minh Tuấn	Thành viên	90.829.000	461.424.904
Bà Mã Hồng Phương	Thành viên	93.755.000	36.000.000
Bà Nguyễn Bích Nghĩa	Thành viên	-	36.000.000
Ban Quản lý điều hành	Chức vụ	5.830.661.835	6.266.820.693
Bà Phạm Thị Như Phượng	Tổng Giám đốc	1.598.868.021	1.510.169.856
Ông Trần Quốc Trường	Phó Tổng Giám đốc	844.625.236	1.181.179.566
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Phó Tổng Giám đốc	512.447.664	765.519.503
Bà Trần Ngọc Hạnh	Phó Tổng Giám đốc	568.163.429	637.829.435
Bà Trần Thị Mai Hương	Phó Tổng Giám đốc	502.723.921	588.836.708
Ông Trần Quang Vũ	Phó Tổng Giám đốc	502.796.895	491.155.000
Ông Bùi Minh Tâm	Phó Tổng Giám đốc	417.197.500	-
Ông Lưu Chí Thịnh	Phó Tổng Giám đốc	-	493.045.598
Ông Bùi Tiến Đức	Giám đốc tài chính	354.972.410	43.495.652
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kế toán trưởng	528.866.759	555.589.375

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	5.176.598.371	662.000.000
Bà Trần Thị Mai Hương	Thu tiền trước Thu tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	- 1.971.637.076	550.000.000 -
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước Giảm doanh thu nhận trước chuyển về Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	7.130.483.991 -	- 145.891.506
Bà Trần Ngọc Hạnh	Trả lại tiền mua bất động sản	1.000.000.000	-
Ông Trần Quốc Trường	Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	8.435.785.695	-
Ông Trần Thọ Công	Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	10.362.507.006	-
Bà Phạm Thị Như Phượng	Doanh thu nhận trước	-	2.722.731.400
Ông Nguyễn Ngọc Huỳnh	Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	-	598.545.455

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

Bên liên quan	Nội dung	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các bên liên quan			
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ	Phải trả tiền thoái vốn DA Bà Kèo	37.000.000.000	23.866.007.950
Ông Đinh Thanh Tâm	Tạm mượn	15.000.000.000	-
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	1.897.159.395	12.259.666.401
Ông Nguyễn Thanh Hồng	Người mua trả tiền trước	1.150.000.000	6.326.598.371
Bà Trần Thị Mai Hương	Tạm mượn	6.708.400.000	-
	Người mua trả tiền trước	2.471.637.076	500.000.000
Ông Trần Quang Vũ	Tạm mượn	7.666.670.000	-
	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 Trương Thị Thu Phương	Người mua trả tiền trước	1.000.000.000	1.000.000.000
Ông Trần Quốc Trường	Người mua trả tiền trước	-	8.435.785.695

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Công ty liên quan	Nội dung	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Trả tiền mượn Đầu tư	77.500.671.129 1.400.000.000	- 651.600.000
Công ty TNHH CIC Education	Bán hàng/dịch vụ Đầu tư Nhận tiền mượn Trả tiền mượn	613.999.961 3.881.000.000 - -	618.235.081 5.600.000.000 1.000.000.000 1.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Bán hàng/dịch vụ Mua hàng/dịch vụ Nhận tiền mượn Trả tiền mượn Thoái vốn	594.428.070 - 250.000.000 3.250.000.000 3.161.299.594	866.152.008 603.117.879 - - -
Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng	Bán hàng/dịch vụ Thu từ lợi nhuận được chia Nhận tiền mượn Đầu tư	2.572.037.955 168.222.419 - 6.650.000.000 264.803.183.000	3.023.589.023 - - 6.000.000.000 -
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Bán hàng/dịch vụ Mua hàng/dịch vụ Nhận tiền mượn Trả lãi Lãi chậm thanh toán Trả tiền mượn Nhận cổ tức Cổ tức được chia	17.456.498.010 18.588.397.306 47.000.000.000 509.466.000 1.229.769.000 28.755.000.000 1.039.159.200 -	65.181.668 4.003.843.465 6.247.715.868 - 431.442.000 - - 692.772.800
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Cho mượn tiền	185.635.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Bán hàng/dịch vụ Mua hàng/dịch vụ Nhận cổ tức Nhận tiền mượn Trả tiền mượn Cổ tức được chia	27.132.050.913 75.246.236.076 1.239.300.000 59.954.000.000 60.031.000.000 -	323.021.686 172.967.510.480 - 71.151.317.000 12.000.000.000 963.900.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Bán hàng/dịch vụ Mua hàng/dịch vụ Nhận cổ tức Trả tiền mượn Cổ tức được chia	6.614.050.649 3.433.511.690 892.500.000 8.300.000.000 -	634.499.760 2.020.132.258 - - 510.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

Công ty liên quan	Nội dung	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Bán hàng/dịch vụ	11.116.667	53.175.371
	Mua hàng/dịch vụ	1.383.608.334	2.129.575.928
	Trả tiền mượn	21.826.000.000	-
	Thu tiền mua nhà	4.500.000.000	-
	Thoái vốn	2.923.473.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Bán hàng/dịch vụ	5.190.459.200	107.780.392
	Mua hàng/dịch vụ	12.996.973.123	29.043.527.699
	Nhận cổ tức	617.208.000	-
	Nhận tiền mượn	18.692.335.186	16.000.000.000
	Trả tiền mượn	32.800.000.000	4.000.000.000
	Cổ tức được chia	-	493.766.400

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

Công ty liên quan	Nội dung	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu các bên liên quan			
Công ty TNHH CIC Education	Phải thu thương mại	550.000.000	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Phải thu thương mại	1.521.672.960	592.295.600
	Phải thu cổ tức	1.039.159.200	-
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Phải thu thương mại	737.116.800	1.090.526.308
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Phải thu thương mại	332.500.000	-
	Phải thu khác	-	510.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Phải thu thương mại	277.536.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Trả trước cho người	175.802.385	175.802.385
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Phải thu tạm mượn	19.200.275.000	19.014.640.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Trả trước cho người	-	4.921.069.819
	Phải thu tiền thoái vốn	646.527.000	-
Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng	Phải thu lợi nhuận được chia	90.224.818	-

Phải trả các bên liên quan

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ CIC Kiên Giang	Phải trả thương mại	92.512.622	92.512.622
	Tạm mượn	-	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng CIC Thăng Anh	Phải trả thương mại	25.425.366.343	12.726.447.212
	Tạm mượn	45.641.067.000	26.675.764.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc	Phải trả thương mại	66.489.437	66.489.437
Công ty Cổ phần Địa ốc CIC Real	Phải trả thương mại	4.345.814	4.345.814
Công ty Cổ phần Xây dựng CIC Kiên Giang	Phải trả thương mại	66.775.532.938	76.991.207.721
	Tạm mượn	82.112.442.000	80.762.786.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Kiên Giang	Phải trả thương mại	9.304.261.375	9.304.261.375
	Tạm mượn	-	8.300.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng CIC Nam Việt	Phải trả thương mại	17.313.893.496	-
	Tạm mượn	7.520.360.000	33.846.360.000
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Phải trả thương mại	23.426.743.828	24.850.315.586
	Tạm mượn	19.500.000.000	32.685.000.000
Công ty TNHH Hoa Viên Vĩnh Hằng	Tạm mượn	9.990.861.210	3.340.861.210
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	Tạm mượn	29.694.000.000	107.194.671.129

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

9.3 Thông tin về bộ phận

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Chi phí lãi vay ghi nhận kết quả kinh doanh	9.353.198.525	6.004.268.292
Chi phí lãi vay được vốn hóa vào các dự án	96.568.081.039	99.587.703.945
Chi phí lãi trái phiếu vốn hóa vào các dự án	-	24.930.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ vào chi phí đầu tư các dự án	-	7.738.257.577
	105.921.279.564	138.260.229.814

9.4 Thông tin về bộ phận

Thông tin về báo cáo theo bộ phận được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

9.5 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 giữa niên độ.

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc
An Giang, ngày 26 tháng 08 năm 2025