

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/QĐ-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-GSĐC 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 Trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 – 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 – 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 – 53

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (gọi tắt là "Công ty mẹ") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào 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 tiếp tục thay đổi tên từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang sang tên mới là Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 23 ngày 20 tháng 06 năm 2025 do Sở Tài chính Tỉnh Kiên Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh An Giang) cấp.

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

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

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

Trụ sở chính:

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

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

- Lắp đặt hệ thống điện; 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;

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Quản lý điều hành

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Phạm Thị Như Phượng	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 hợp nhất giữa niên độ

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ 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 hợp nhất giữa niên độ

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 giữa niên độ của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 27 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/BCSXHN-HCM.01415



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CIC (gọi tắt là "Công ty mẹ") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 27 tháng 08 năm 2025, từ trang 6 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính 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, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

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



TRANG ĐẮC NHA

Phó Tổng Giám đốc

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

Người được ủy quyền

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 08 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.351.957.365.926	4.071.643.798.238
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	352.961.147.717	44.914.609.010
Tiền	111		352.661.147.717	36.614.609.010
Các khoản tương đương tiền	112		300.000.000	8.300.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		500.000.000	500.000.000
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.2.1	500.000.000	500.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		611.917.883.923	975.561.524.051
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	152.994.681.146	214.030.498.729
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	155.519.830.553	317.853.473.045
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	364.048.402.243	528.434.071.976
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(60.645.030.019)	(84.756.519.699)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Hàng tồn kho	140	5.7	3.378.450.329.605	3.046.256.530.720
Hàng tồn kho	141		3.378.527.540.843	3.046.256.530.720
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(77.211.238)	-
Tài sản ngắn hạn khác	150		8.128.004.681	4.411.134.457
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	4.252.696.657	612.328.050
Thuế GTGT được khấu trừ	152		3.101.784.478	1.181.165.579
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	773.523.546	2.617.640.828
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		943.204.383.609	932.902.307.284
Các khoản phải thu dài hạn	210		30.000.000	-
Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	2.621.849.559	2.591.849.559
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	5.6	(2.591.849.559)	(2.591.849.559)
Tài sản cố định	220		288.211.944.594	297.665.029.135
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	276.680.966.321	286.116.161.344
Nguyên giá	222		409.947.036.369	409.761.692.079
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(133.266.070.048)	(123.645.530.735)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	11.530.978.273	11.548.867.791
Nguyên giá	228		17.035.689.392	16.511.457.392
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.504.711.119)	(4.962.589.601)
Bất động sản đầu tư	230	5.11	280.998.845.713	280.998.845.713
Nguyên giá	231		280.998.845.713	280.998.845.713
Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
Tài sản dở dang dài hạn	240		331.075.705.250	301.747.893.801
Chi phí sản xuất, KD dở dang dài hạn	241		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.12	331.075.705.250	301.747.893.801
Đầu tư tài chính dài hạn	250		15.857.219.837	15.464.688.159
Đầu tư vào công ty con	251		-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2.2	15.857.219.837	15.464.688.159
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
Tài sản dài hạn khác	260		27.030.668.215	37.025.850.476
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	27.030.668.215	30.444.042.668
Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	6.581.807.808
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		5.295.161.749.535	5.004.546.105.522

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	300		3.319.999.869.767	3.531.604.700.641
Nợ ngắn hạn	310		1.924.842.917.589	2.169.551.439.110
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	139.166.717.569	130.126.571.424
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14.1	67.646.650.081	66.009.121.856
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	48.042.739.233	46.336.261.242
Phải trả người lao động	314		71.274.523.387	81.998.327.117
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.16	295.705.589.507	297.568.799.259
Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.17	5.808.705.546	4.000.026.884
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.18.1	317.966.052.280	456.600.689.753
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.19.1	963.820.386.760	1.074.371.280.016
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.411.553.226	12.540.361.559
Quỹ bình ổn giá	323		-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
Nợ dài hạn	330		1.395.156.952.178	1.362.053.261.531
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	5.18.2	65.582.526.997	89.410.534.947
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.19.2	936.530.764.312	915.207.992.277
Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		5.849.496.382	13.263.643.123
Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

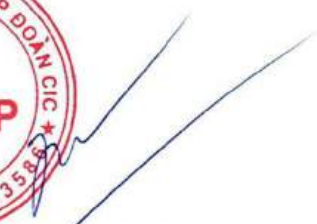
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC
Số 34, đường Trần Phú, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang, Việt Nam
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.975.161.879.768	1.472.941.404.881
Vốn chủ sở hữu	410	5.20	1.975.161.879.768	1.472.941.404.881
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.618.075.260.000	952.593.610.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.618.075.260.000	952.593.610.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn cổ phần	412		59.208.617.837	35.628.334.646
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.977.836.008	3.992.982.590
Cổ phiếu quỹ	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
Quỹ đầu tư phát triển	418		64.160.191.275	57.338.225.027
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		192.626.940.934	384.859.113.257
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		163.491.891.313	262.082.843.985
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		29.135.049.621	122.776.269.272
Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		37.113.033.714	38.529.139.361
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
Nguồn kinh phí	431		-	-
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		5.295.161.749.535	5.004.546.105.522


NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
 Người lập biểu


KHA THỊ MỸ NGỌC
 Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯỢNG
 Tổng Giám đốc
 An Giang, ngày 27 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 HỢP NHẤT 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	302.053.807.580	551.072.381.033
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1.1	7.536.702.346	1.709.429.382
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		294.517.105.234	549.362.951.651
Giá vốn hàng bán	11	6.2	178.728.719.243	388.103.946.706
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		115.788.385.991	161.259.004.945
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.710.210.390	5.180.705.735
Chi phí tài chính	22	6.4	14.058.451.619	12.513.849.660
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		14.058.451.619	12.513.849.660
Lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		392.531.678	(112.646.836)
Chi phí bán hàng	25	6.5	13.098.693.952	15.267.587.801
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	39.074.509.749	71.954.007.147
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		53.659.472.739	66.591.619.236
Thu nhập khác	31	6.7	295.171.858	610.206.877
Chi phí khác	32	6.8	8.707.035.096	515.184.630
Lợi nhuận khác	40		(8.411.863.238)	95.022.247
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		45.247.609.501	66.686.641.483
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		11.777.041.815	16.496.027.179
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(220.338.931)	(750.137.905)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		33.690.906.617	50.940.752.209
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		30.571.579.388	55.694.639.428
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.119.327.229	(4.753.887.219)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.10	301	585

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc

An Giang, ngày 27 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 LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		45.247.609.501	66.686.641.483
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		10.161.429.395	10.254.836.304
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		(22.224.115.758)	7.360.685.912
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		(86.759.898)	(963.830.643)
Chi phí lãi vay	06		14.058.451.619	12.513.849.660
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		47.156.614.859	95.852.182.716
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		145.011.923.611	162.482.477.448
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(72.258.334.748)	(152.210.257.605)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(145.465.817.102)	(277.970.648.407)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		539.315.846	1.132.305.447
Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Tiền lãi vay đã trả	14		(13.729.684.496)	(12.513.849.660)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(10.129.416.341)	(1.551.451.795)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		95.730.000	102.200.000
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(23.224.046.875)	(26.023.793.628)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(72.003.715.246)	(210.700.835.484)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(28.549.692.001)	(12.722.774.484)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		-	220.111.698
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(6.000.000.000)
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		-	-
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		671.367.644	2.525.024.561
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(27.878.324.357)	(12.977.638.225)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIC

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

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

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2025	06 tháng đầu năm 2024
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		498.545.943.191	-
Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
Tiền thu từ đi vay	33	7.1	594.294.458.477	615.750.060.315
Tiền trả nợ gốc vay	34	7.2	(683.522.579.698)	(400.100.401.716)
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.389.243.660)	(3.258.393.540)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		407.928.578.310	212.391.265.059
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		308.046.538.707	(11.287.208.650)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		44.914.609.010	40.878.437.559
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.1	352.961.147.717	29.591.228.909

NGUYỄN THỊ DIỄM THUÝ
Người lập biểu

KHA THỊ MỸ NGỌC
Kế toán trưởng



PHẠM THỊ NHƯ PHƯƠNG
Tổng Giám đốc
An Giang, ngày 27 tháng 08 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn: kinh doanh thương mại, sản xuất và chế biến.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc của Tập đoàn**Công ty con**

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng CIC Phú Quốc	L7-01 Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo, đường Trần Hưng Đạo, khu phố 7 Đặc khu Phú Quốc, tỉnh An Giang.	Xây dựng nhà để ở, hoạt động thiết kế chuyên dụng, chuẩn bị mặt bằng, hoàn thiện công trình, bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.	100%	100%	100%
Công ty TNHH CIC Education	Lô A16, Căn 10 – 11 Khu đô thị mới lấn biển Tây Bắc, đường Lý Thường Kiệt nổi 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 nổi dài, phường Rạch Giá, tỉnh An Giang.	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đầu, 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 Tòa 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	Tòa 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 hợp nhất giữa niên độ

Các số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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 mẹ 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 Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính hợp nhất 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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài Chính và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

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

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tin 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 cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các 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 giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư khác

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

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

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập vào ngày kết thúc 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

Tăng, giảm số dư 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.

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 Tập đoàn gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa 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 với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Tiền thuê đất trả trước

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

Chi phí trả trước dài hạn khác

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

4.7 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định hữu hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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

4.8 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

Chương trình phần mềm

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

Lợi thế thương mại

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

Giấy phép nhượng quyền

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

4.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

4.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.11 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

4.12 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Công ty ghi nhận trong Báo cáo tài chính 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.

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 cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

4.15 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn cũng như các 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:

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều 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.
- 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 thời kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

4.17 Chi phí đi vay

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

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

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

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong 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 năm là: 87,29%

4.18 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

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

- Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

+ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

+ Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

4.19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

4.20 Báo cáo theo bộ phận

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

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

4.21 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong 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 Tập đoàn sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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

4.22 Bên liên quan

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

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

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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	470.638.408	4.526.020.421
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn - VND	352.190.509.309	32.088.588.589
Các khoản tương đương tiền - VND	300.000.000	8.300.000.000
	352.961.147.717	44.914.609.010

5.2 Các khoản đầu tư tài chính**5.2.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000

Chi tiết số dư các khoản tiền gửi có kỳ hạn vào ngày 30 tháng 06 năm 2025:

	Kỳ hạn	Lãi suất (%/năm)	30/06/2025 VND
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	6 tháng	2,8%/năm	500.000.000
			500.000.000

5.2.2 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

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

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND	Giá gốc VND	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu VND
Dài hạn				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	4.469.775.200	15.857.219.837	4.469.775.200	15.464.688.159
	4.469.775.200	15.857.219.837	4.469.775.200	15.464.688.159

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701353245 đăng ký lần đầu ngày 29/04/2010 và thay đổi lần mới nhất là lần thứ 07 ngày 18/04/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) cấp. Vốn điều lệ là 17.531.820.000 VND. Tập đoàn sở hữu 617.208 cổ phần, tương ứng 35,21% vốn góp tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu bên liên quan		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	1.478.357.304	1.850.767.604
Phải thu các khách hàng khác		
Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng Rạch Giá	14.310.372.049	18.089.228.556
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Mai Nguyên Anh	8.845.716.889	11.192.311.848
Các khách hàng khác	128.360.234.904	182.898.190.721
	152.994.681.146	214.030.498.729

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước cho người bán khác		
Bà Nguyễn Ngọc Tiên	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	37.238.748.040	193.911.144.424
	155.519.830.553	317.853.473.045

5.5 Phải thu ngắn hạn, dài hạn khác**5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác**

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác				
Phải thu đội thi công	29.629.300.819	-	29.898.565.759	-
Phải thu thuế TNCN	9.890.161.681	-	11.149.969.905	-
Tạm ứng	189.156.042.361	-	161.547.378.453	-
Tiền sử dụng đất của dự án đầu tư (1)	31.154.562.449	-	224.980.910.137	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: tiền đền bù Dự án An Bình	82.563.900	-	94.988.600	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: Dự án chợ nông sản	8.595.468.105	-	3.941.664.505	-
Trung tâm phát triển quỹ đất: Dự án Nam An Hoà	12.284.420.970	-	9.321.517.298	-
Ban bồi thường giải phóng mặt bằng TP. Rạch Giá: dự án KDC đường số 2	11.292.380.200	-	12.919.578.700	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: Dự án Nam An Hoà giai đoạn 1	3.824.225.200	-	3.824.225.200	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: Dự án Nam An Hoà giai đoạn 2	20.207.670.400	-	20.207.670.400	-
Ứng trước tiền bồi hoàn: Dự án TTTM Rạch Sỏi	5.507.000.000	-	5.507.000.000	-
Đặt cọc tiền mua đất (2)	23.635.000.000	-	23.635.000.000	-
Các đối tượng khác	18.789.606.158	-	21.405.603.019	-
	364.048.402.243	-	528.434.071.976	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(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.

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Công ty TNHH Kinh doanh & Đầu tư Nguyễn – góp vốn kinh doanh (*)	2.591.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	(2.591.849.559)
Các đối tượng khác - Phải thu khác	30.000.000	-	-	-
	2.621.849.559	(2.591.849.559)	2.591.849.559	(2.591.849.559)

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

5.6 Nợ xấu

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác				
Nợ quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm	9.148.401.728	6.403.881.209	13.947.085.931	9.762.960.152
Nợ quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	7.253.110.992	2.852.654.730	29.509.282.941	12.521.748.175
Nợ quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	3.923.257.271	938.089.198	15.293.715.363	1.698.930.242
Nợ quá hạn trên 3 năm	50.102.915.162	-	47.510.290.030	-
Trả trước cho nhà cung cấp				
Nợ quá hạn trên 3 năm	3.003.819.562	-	5.071.633.562	-
	73.431.504.715	10.194.625.137	111.332.007.827	23.983.638.569

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

	Nợ trả trước người bán VND	Nợ phải thu ngắn hạn VND	Nợ phải thu khác VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025	(5.071.633.562)	(60.004.242.537)	(22.272.493.159)	(87.348.369.258)
Hoàn nhập dự phòng	2.067.814.000	20.233.512.996	-	22.301.326.996
Xử lý xóa nợ	-	1.810.162.684	-	1.810.162.684
Tại ngày 30/06/2025	(3.003.819.562)	(37.960.566.857)	(22.272.493.159)	(63.236.879.578)

5.7 Hàng tồn kho

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	408.684.030	-	864.124.469	-
Công cụ, dụng cụ	224.851.562	-	258.489.055	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dờ dang (*)	3.311.987.643.330	-	3.002.149.466.422	-
Thành phẩm	3.263.911.765	-	5.989.671.455	-
Hàng hóa	62.642.450.156	(77.211.238)	36.994.779.319	-
	3.378.527.540.843	(77.211.238)	3.046.256.530.720	-

(*) 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
Chi phí thực hiện dự án khác	371.136.196.717	358.068.955.412
	3.311.987.643.330	3.002.149.466.422

(**) 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.

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

5.8 Chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn

5.8.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	103.156.370	381.064.778
Chi phí bảo hiểm	43.335.931	94.013.850
Phụ tùng xe, vỏ xe	50.160.000	23.113.334
Chi phí khác	4.056.044.356	114.136.088
	4.252.696.657	612.328.050

5.8.2 Chi phí trả trước dài hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	7.262.015.080	9.937.702.350
Chi phí sửa chữa tài sản	10.155.999.143	10.452.405.106
Chi phí thuê đất, thuê tài sản	9.200.023.333	9.329.300.197
Chi phí khác	412.630.659	724.635.015
	27.030.668.215	30.444.042.668

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 HỢP NHẤT 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 hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản khác VND	Tổng Cộng VND
Nguyên giá						
Tại ngày 01/01/2025	302.025.685.662	43.262.556.831	47.037.139.909	6.318.722.979	11.117.586.698	409.761.692.079
Mua sắm trong kỳ	-	183.306.903	-	-	-	183.306.903
Tăng khác	2.037.387	-	-	-	-	2.037.387
Tại ngày 30/06/2025	302.027.723.049	43.445.863.734	47.037.139.909	6.318.722.979	11.117.586.698	409.947.036.369
Giá trị hao mòn lũy kế						
Tại ngày 01/01/2025	61.300.312.855	28.522.039.237	29.744.473.028	902.790.152	3.175.915.463	123.645.530.735
Khấu hao trong kỳ	6.973.516.197	717.198.599	1.729.217.019	129.235.261	70.140.801	9.619.307.877
Tăng khác	1.231.436	-	-	-	-	1.231.436
Tại ngày 30/06/2025	68.275.060.488	29.239.237.836	31.473.690.047	1.032.025.413	3.246.056.264	133.266.070.048
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	240.725.372.807	14.740.517.594	17.292.666.881	5.415.932.827	7.941.671.235	286.116.161.344
Tại ngày 30/06/2025	233.752.662.561	14.206.625.898	15.563.449.862	5.286.697.566	7.871.530.434	276.680.966.321

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

Tại ngày 01/01/2025	8.554.065.938	5.723.840.248	12.741.334.469	228.757.588	2.399.853.258	29.647.851.501
Tại ngày 30/06/2025	8.554.065.938	5.723.840.248	12.741.334.469	310.430.315	2.443.239.622	29.772.910.592

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

Tại ngày 01/01/2025	42.573.961.429	12.772.574.817	3.035.782.266	-	-	58.382.318.512
Tại ngày 30/06/2025	41.763.437.641	12.434.729.353	2.787.608.085	-	-	56.985.775.079

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

5.10 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	11.356.888.114	3.105.474.000	1.909.095.278	140.000.000	16.511.457.392
Mua sắm trong kỳ	-	524.232.000	-	-	524.232.000
Tại ngày 30/06/2025	11.356.888.114	3.629.706.000	1.909.095.278	140.000.000	17.035.689.392
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2025	1.248.358.032	1.776.500.105	1.797.731.464	140.000.000	4.962.589.601
Khấu hao trong kỳ	39.011.184	455.382.950	47.727.384	-	542.121.518
Tại ngày 30/06/2025	1.287.369.216	2.231.883.055	1.845.458.848	140.000.000	5.504.711.119
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2025	10.108.530.082	1.328.973.895	111.363.814	-	11.548.867.791
Tại ngày 30/06/2025	10.069.518.898	1.397.822.945	63.636.430	-	11.530.978.273

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

Tại ngày 01/01/2025	-	633.600.000	-	140.000.000	773.600.000
Tại ngày 30/06/2025	-	738.247.000	-	140.000.000	878.247.000

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

Tại ngày 01/01/2025	9.475.382.809	-	-	-	9.475.382.809
Tại ngày 30/06/2025	10.069.518.898	-	-	-	10.069.518.898

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

	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

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, Tập đoàn hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

5.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí đầu tư khu Bà Kèo Phú Quốc (1)	112.325.000.218	90.663.637.666
Chi phí xây dựng Dự án Biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng (2)	179.255.830.391	179.255.830.391
Chi phí Dự án "Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5" (3)	32.126.090.891	30.609.881.800
Mua sắm tài sản cố định	6.045.898.546	-
Chi phí xây dựng khác	1.322.885.204	1.218.543.944
	331.075.705.250	301.747.893.801

(1) Theo Quyết định số 1008/QĐ-UBND ngày 20/5/2015 của UBND tỉnh Kiên Giang (nay là tỉnh An Giang) về chấp thuận đầu tư dự án Khu biệt thự cao cấp Bà Kèo tại Khu phố 7, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là khu phố 7-Dương Đông, đặc khu 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-BQLKKTTPQ ngày 26/06/2025 về việc thẩm định, trình phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu đô thị Dương Đông thuộc phân khu 1 (Khu vực Dương Đông) tại phường Dương Đông, xã Cửa Dương và xã Dương Tơ, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (nay là đặc khu Phú Quốc tỉnh An Giang), tỷ lệ 1/2000, quy mô điều chỉnh 2.549,5 ha, riêng Khu vực sân bay cũ quy mô 70,55 ha thực hiện theo quyết định số 1719/QĐ-UBND ngày 15/06/2025 của UBND tỉnh Kiên Giang.

(2) Đây là chi phí mua đất và xây dựng nhà điều hành ở dự án "Khu biệt thự Du lịch sinh thái nghỉ dưỡng Bãi Vòng". Dự án này tọa lạc tại Khu du lịch Bãi Vòng, xã Hàm Ninh, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với diện tích đất sử dụng 343.054 m². Hiện tại dự án đang trong giai đoạn chờ quyết định giao đất của Nhà nước.

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

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
Phải trả các bên liên quan				
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	23.429.743.828	23.429.743.828	24.856.315.586	24.856.315.586
Phải trả các nhà cung cấp khác				
Công ty Cổ phần Xây lắp Tỉnh Khôi	18.583.515.191	18.583.515.191	19.547.707.091	19.547.707.091
Công ty TNHH Thép Thanh Tâm	11.502.526.783	11.502.526.783	8.122.439.919	8.122.439.919
Công ty TNHH Minh Hạnh	3.586.242.000	3.586.242.000	3.817.032.000	3.817.032.000
Các nhà cung cấp khác	82.064.689.767	82.064.689.767	73.783.076.828	73.783.076.828
	139.166.717.569	139.166.717.569	130.126.571.424	130.126.571.424

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Cơ Khí Kiên Giang	36.000.000.000	-
Các khách hàng khác	31.646.650.081	66.009.121.856
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	19.218.982.659	32.779.269.186
	67.646.650.081	66.009.121.856

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 HỢP NHẤT 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 VND	Phải thu VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải nộp VND	Phải thu VND
Thuế giá trị gia tăng	8.842.874.392	(2.004.005.437)	39.936.143.119	(33.238.618.435)	13.879.978.449	(343.584.810)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.580.235.165	(344.614.431)	11.777.041.815	(12.051.246.704)	33.306.030.276	(344.614.431)
Thuế thu nhập cá nhân	3.906.064.903	(189.100.000)	5.651.846.521	(8.603.405.221)	850.730.508	(85.324.305)
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	114.970.053	(35.049.093)	79.920.960	-
Lệ phí môn bài	-	-	31.000.000	(28.000.000)	3.000.000	-
Thuế khác	7.086.782	(79.920.960)	16.078.264	(20.165.046)	(76.920.960)	-
	46.336.261.242	(2.617.640.828)	57.527.079.772	(53.976.484.499)	48.042.739.233	(773.523.546)

Thuế giá trị gia tăng:

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp:

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

Các loại thuế khác

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

5.16 Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả tổ chức và cá nhân khác</i>		
Chi phí vật tư và nhân công mướn tư vấn, thiết kế	5.736.842.421	5.204.483.326
Chi phí vật tư và nhân công mướn thi công	277.211.508.466	283.003.938.790
Chi phí lãi vay	11.035.372.625	8.993.194.360
Trích trước chi phí khác	1.721.865.995	367.182.783
	295.705.589.507	297.568.799.259

5.17 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Doanh thu chưa thực hiện các tổ chức, cá nhân khác</i>		
Doanh thu chưa thực hiện - hoạt động giáo dục	1.005.188.787	2.092.878.572
Doanh thu chưa thực hiện - chuyển nhượng quyền sử dụng đất	2.174.479.199	-
Doanh thu nhận trước về xây dựng nấm mộ	726.236.363	589.090.909
Doanh thu chưa thực hiện về chăm sóc mộ và cho thuê hộc lưu tro cốt	1.042.844.332	941.999.105
Các đối tượng khác - cho thuê tài sản	859.956.865	376.058.298
	5.808.705.546	4.000.026.884

5.18 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác**5.18.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải trả bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang - Phải trả khác	35.284.117.475	50.710.406.685
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Phải trả tiền thoái vốn DA 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	-
Bà Võ Thị Ngọc Thảo	23.576.834	-
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>		
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	108.550.300	64.503.882
Phải trả các đội thi công tiền vật tư ứng trước	100.616.496.545	66.478.066.208
Cổ tức phải trả	217.574.218	142.574.218
Các đối tượng khác - Phải trả khác	115.340.666.908	339.205.138.760
	317.966.052.280	456.600.689.753

5.18.2 Phải trả dài hạn khác

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả bên liên quan		
Bà Nguyễn Thị Hoa Lệ - Phải trả tiền thoái vốn Dự án Bà Kèo (1)	-	23.866.007.950
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng - Dự án khu biệt thự cao cấp Búng Gội (2)	65.000.000.000	65.000.000.000
Các đối tượng khác - Phải trả khác	582.526.997	544.526.997
	65.582.526.997	89.410.534.947

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

(2) Tập đoàn hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐHT-18 ngày 01/03/2018 để thực hiện dự án "Khu biệt thự cao cấp Búng Gội". Tổng giá trị Công ty TNHH Dịch vụ Bất động sản Đảo Vàng phải góp theo từng đợt là 217.000.000.000 VND. Đến ngày 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.

5.18.3 Nợ quá hạn chưa thanh toán

Tập đoàn không có nợ quá hạn chưa thanh toán.

5.19 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn**5.19.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	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 ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Vay ngân hàng và cá nhân	531.108.884.611	531.108.884.611	477.722.595.267	477.722.595.267
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	432.711.502.149	432.711.502.149	596.648.684.749	596.648.684.749
	963.820.386.760	963.820.386.760	1.074.371.280.016	1.074.371.280.016

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

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn cá tổ chức cá nhân khác		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	162.900.209.153	168.497.170.737
Ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	33.806.308.069	42.637.145.967
Ngân hàng thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	71.789.130.412	74.213.353.214
Ngân hàng thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng	176.892.396.613	186.052.630.432
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	25.670.840.364	6.322.294.917
Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	50.000.000	-
Vay cá nhân	60.000.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả		
Ngân hàng thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	-	53.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	80.199.857.302	34.652.997.615
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc Phát Việt Nam	71.894.460.659	205.468.475.639
Ngân hàng thương mại Cổ phần An Bình	10.460.000.000	10.460.000.000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	21.039.010.216	45.876.591.912
Ngân hàng TMCP Thịnh vượng và Phát triển	109.952.530.450	224.834.101.054
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	75.333.518.522	75.303.518.529
Ngân hàng TMCP Nam Á	63.832.125.000	-
	963.820.386.760	1.074.371.280.016

5.19.2 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 phải trả các tổ chức và cá nhân khác				
Vay ngân hàng	936.530.764.312	936.530.764.312	915.207.992.277	915.207.992.277
	936.530.764.312	936.530.764.312	915.207.992.277	915.207.992.277

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

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

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn cá tổ chức cá nhân khác		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	366.250.991.170	245.602.334.875
Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình	29.288.000.000	33.472.000.000
Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam	94.166.898.142	131.833.657.402
Ngân hàng TMCP Nam Á	446.824.875.000	504.300.000.000
	936.530.764.312	915.207.992.277

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	3.565.087.703	49.561.543.134	287.221.777.459	52.732.214.254	1.381.302.567.196
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	55.694.639.428	(4.753.887.219)	50.940.752.209
Phân phối quỹ	-	-	958.494.294	306.904.233	(1.265.398.527)	(104.218.091)	(104.218.091)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.008.078.420)	(890.302.140)	(1.898.380.560)
Tăng, giảm khác	-	-	(36.442.560)	129.999.573	3.344.304.704	(3.565.118.228)	(127.256.511)
Tại ngày 30/06/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	4.487.139.437	49.998.446.940	343.987.244.644	43.418.688.576	1.430.113.464.243
Tại ngày 01/07/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	4.487.139.437	49.998.446.940	343.987.244.644	43.418.688.576	1.430.113.464.243
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	67.081.629.844	4.569.161.318	71.650.791.162
Phân phối quỹ	-	-	747.186.340	7.475.735.826	(7.930.705.550)	(187.998.525)	104.218.091
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(28.059.980.191)	(1.338.923.522)	(29.398.903.713)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(732.707.200)	(732.707.200)
Sử dụng trong kỳ	-	-	(1.277.785.747)	-	-	-	(1.277.785.747)
Tăng, giảm khác	-	-	36.442.560	(135.957.739)	9.780.924.510	(7.199.081.286)	2.482.328.045
Tại ngày 31/12/2024	952.593.610.000	35.628.334.646	3.992.982.590	57.338.225.027	384.859.113.257	38.529.139.361	1.472.941.404.881
Tại ngày 01/01/2025	952.593.610.000	35.628.334.646	3.992.982.590	57.338.225.027	384.859.113.257	38.529.139.361	1.472.941.404.881
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	30.571.579.388	3.119.327.229	33.690.906.617
Tăng vốn trong kỳ	665.481.650.000	23.580.283.191	-	-	(190.515.990.000)	-	498.545.943.191
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(11.319.972.164)	(110.705.582)	(11.430.677.746)
Trích lập quỹ	-	-	289.520.278	6.821.966.248	(7.111.486.526)	-	-
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	-	-	-	-	(4.214.073.609)	(263.810.886)	(4.477.884.495)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.957.540.800)	(1.957.540.800)
Sử dụng quỹ	-	-	(304.666.860)	-	-	(292.719.140)	(597.386.000)
Trích quỹ thưởng khách hàng	-	-	-	-	(9.094.040.347)	-	(9.094.040.347)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	(3.605.000.000)	(3.605.000.000)
Tăng, giảm khác	-	-	-	-	(548.189.065)	1.694.343.532	1.146.154.467
Tại ngày 30/06/2025	1.618.075.260.000	59.208.617.837	3.977.836.008	64.160.191.275	192.626.940.934	37.113.033.714	1.975.161.879.768

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

5.20.2 Chi tiết vốn góp của các cổ đông

30/06/2025			01/01/2025		
VND	Số cổ phần	Tỷ lệ	VND	Số cổ phần	Tỷ lệ
126.956.210.000	12.695.621	7,85%	89.124.740.000	8.912.474	9,36%
155.761.820.000	15.576.182	9,63%	91.624.600.000	9.162.460	9,62%
90.500.000.000	9.050.000	5,59%	50.000.000.000	5.000.000	5,25%
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	100,00%	952.593.610.000	95.259.361	100,00%

5.20.3 Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
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
	161.807.526	95.259.361
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	161.807.526	95.259.361
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
	161.807.526	95.259.361

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

5.20.4 Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty mẹ đã trích các quỹ theo Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/BB-ĐHĐCĐ ngày 14/06/2025 và Nghị quyết số 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 thưởng khách hàng	9.094.040.347
Trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	3.897.445.863
	220.396.408.283

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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	302.053.807.580	551.072.381.033
Trong đó:		
Doanh thu thi công	26.062.054.466	8.937.243.746
Doanh thu kinh doanh bất động sản	215.374.893.378	470.216.160.427
Doanh thu tư vấn, thiết kế, giám sát	9.089.722.216	463.666.555
Doanh thu bán hàng hoá	28.576.080.422	24.617.101.894
Doanh thu kinh doanh nhà hàng	13.269.540.076	13.952.634.422
Doanh thu khác	9.681.517.022	32.885.573.989
Các khoản giảm trừ doanh thu	(7.536.702.346)	(1.709.429.382)
Trong đó:		
Hàng bán bị trả lại	(6.488.347.810)	-
Giảm giá hàng bán	(1.048.354.536)	(1.709.429.382)
Doanh thu thuần	294.517.105.234	549.362.951.651

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	5.190.459.200	5.889.347.520
Công ty Cổ phần CIC Tỉnh Khôi 621 (*)	-	113.439.084
	5.190.459.200	6.002.786.604

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 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
Giá vốn kinh doanh bất động sản	113.315.046.324	324.267.126.641
Hoạt động cung cấp dịch vụ tư vấn	5.590.520.320	454.165.045
Hoạt động kinh doanh nhà hàng	9.273.863.731	9.049.660.494
Giá vốn thi công	14.404.232.901	7.772.950.786
Giá vốn bán hàng hoá	23.291.034.820	18.385.760.461
Giá vốn các hoạt động khác	12.854.021.147	28.174.283.279
	178.728.719.243	388.103.946.706

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	101.933.178	275.851.499
Lãi chậm thanh toán	3.103.481.000	2.137.993.335
Doanh thu tài chính khác	504.796.212	2.766.860.901
	3.710.210.390	5.180.705.735

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	14.058.451.619	12.513.849.660
	14.058.451.619	12.513.849.660

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 bán hàng	5.329.508.380	7.497.048.179
Chi phí khấu hao tài sản cố định	552.322.492	923.740.432
Chi phí hoa hồng môi giới	562.027.692	1.758.779.534
Chi phí bán hàng khác	6.654.835.388	5.088.019.656
	13.098.693.952	15.267.587.801

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	34.052.221.483	38.848.453.628
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.960.957.091	2.963.627.839
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng	(22.301.326.996)	6.930.485.912
Chi phí quản lý khác	24.362.658.171	23.211.439.768
	39.074.509.749	71.954.007.147

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	175.483.164	331.235.074
	295.171.858	610.206.877

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	8.160.423.492	-
Chi phí khác	546.611.604	515.184.630
	8.707.035.096	515.184.630

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	2.637.439.652	6.671.659.739
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	375.909.192.086	345.157.581.018
Chi phí nhân công	69.771.163.383	97.351.648.608
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.161.429.395	10.254.836.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	123.950.176.347	420.921.388.430
Chi phí khác	116.025.591.973	42.975.832.469
	698.454.992.836	923.332.946.568

6.10 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	30.571.579.388	55.694.639.428
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30.571.579.388	55.694.639.428
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	101.447.452	95.259.361
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	301	585

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ 6 tháng đầu năm 2025

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

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

7.1 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	594.294.458.477	615.750.060.315

7.2 Tiền trả nợ gốc vay

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	683.522.579.698	400.100.401.716

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

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

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

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

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

i Rủi ro thị trường

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

ii Rủi ro thanh khoản

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

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

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 đến 5 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 30 tháng 06 năm 2025			
Các khoản vay và nợ	963.820.386.760	936.530.764.312	1.900.351.151.072
Phải trả người bán	139.166.717.569	-	139.166.717.569
Phải trả khác và chi phí phải trả	613.671.641.787	65.582.526.997	679.254.168.784
	1.716.658.746.116	1.002.113.291.309	2.718.772.037.425
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Các khoản vay và nợ	1.074.371.280.016	915.207.992.277	1.989.579.272.293
Phải trả người bán	130.126.571.424	-	130.126.571.424
Phải trả khác và chi phí phải trả	754.104.985.130	89.410.534.947	843.515.520.077
	1.958.602.836.570	1.004.618.527.224	2.963.221.363.794

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

Tài sản đảm bảo

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

Giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ

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

	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				
Phải thu khách hàng	149.990.861.584	126.682.129.471	149.990.861.584	126.682.129.471
Phải thu khác	366.670.251.802	465.072.778.636	366.670.251.802	465.072.778.636
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	500.000.000	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	352.961.147.717	44.914.609.010	352.961.147.717	44.914.609.010
	870.122.261.103	637.169.517.117	870.122.261.103	637.169.517.117
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	1.900.351.151.072	1.989.579.272.293	1.900.351.151.072	1.989.579.272.293
Phải trả người bán	139.166.717.569	130.126.571.424	139.166.717.569	130.126.571.424
Phải trả khác	679.254.168.784	843.515.520.077	679.254.168.784	843.515.520.077
	2.718.772.037.425	2.963.221.363.794	2.718.772.037.425	2.963.221.363.794

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính không được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 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.

Tập đoàn chưa đánh giá lại các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính theo giá trị hợp lý do Thông tư 210/2009/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2009 của Bộ Tài chính cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý. Vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 và ngày 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 Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		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 Lệ	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

		Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
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 Phương	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
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
	Thu tiền nhận trước	-	550.000.000
Bà Trần Thị Mai Hương	Thu tiền trước từ chuyển nhượng bất động sản	1.971.637.076	-
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	7.130.483.991	-
	Giảm doanh thu nhận trước chuyển về Công ty TNHH Dịch vụ Hoa viên Vĩnh Hằng	-	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 Phương	Doanh thu nhận trước	-	2.722.731.400
Ông Nguyễn Ngọc Huỳnh	Kết chuyển doanh thu từ doanh thu nhận trước	-	598.545.455

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 Phương	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
	Tạm mượn	6.708.400.000	-
Bà Trần Thị Mai Hương	Người mua trả tiền trước	2.471.637.076	500.000.000
	Tạm mượn	7.666.670.000	-
Ông Trần Quang Vũ	Người mua trả tiền trước	300.000.000	300.000.000
Bà Kha Thị Mỹ Ngọc	Người mua trả tiền trước	-	7.130.483.991
Ông Trần Thọ Hùng	Người mua trả tiền trước	500.000.000	500.000.000
Ông Trần Quang Bảo	Người mua trả tiền trước	1.400.000.000	1.400.000.000
Bà 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

Các 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 Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Bán hàng/dịch vụ	17.065.659.041	5.889.347.520
	Mua hàng/dịch vụ	7.185.190.925	29.064.689.905
	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 Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Phải thu thương mại	1.478.357.304	1.850.767.604
Phải trả các bên liên quan			
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kiên Giang	Phải trả thương mại	23.429.743.828	24.856.315.586
	Phải trả khác	35.284.117.475	50.710.406.685

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Thông tin về vốn hóa chi phí lãi vay

	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	14.058.451.619	12.513.849.660
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
	110.626.532.658	144.769.811.182

9.3 Thông tin về bộ phận

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

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

06 tháng đầu năm 2025	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	215.374.893.378	19.573.706.656	9.089.722.216	13.269.540.076	27.527.725.886	9.681.517.022	294.517.105.234
Giá vốn	113.315.046.324	14.404.232.901	5.590.520.320	9.273.863.731	23.291.034.820	12.854.021.147	178.728.719.243
Lãi gộp	102.059.847.054	5.169.473.755	3.499.201.896	3.995.676.345	4.236.691.066	(3.172.504.125)	115.788.385.991
Chi phí bán hàng	9.578.831.800	870.543.641	404.266.806	590.164.854	1.224.299.880	430.586.971	13.098.693.952
Chi phí quản lý doanh nghiệp	28.574.463.831	2.596.905.164	1.205.962.007	1.760.511.576	3.652.189.888	1.284.477.283	39.074.509.749
Doanh thu hoạt động tài chính							3.710.210.390
Chi phí hoạt động tài chính							14.058.451.619
Phản lãi lỗ trong công ty liên kết							392.531.678
Thu nhập khác							295.171.858
Chi phí khác							8.707.035.096
Lợi nhuận trước thuế							45.247.609.501
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							11.777.041.815
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							(220.338.931)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							33.690.906.617

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

06 tháng đầu năm 2024	Bất động sản	Thi công, xây lắp	Tư vấn, thiết kế, giám sát	Nhà hàng	Thương mại	Các hoạt động khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	470.216.160.427	8.937.243.746	463.666.555	13.952.634.422	24.617.101.894	31.176.144.607	549.362.951.651
Lãi gộp	145.949.033.786	1.164.292.960	9.501.510	4.902.973.928	6.231.341.433	3.001.861.328	161.259.004.945
Chi phí bán hàng	13.067.984.459	248.378.878	12.885.961	387.763.810	684.144.723	866.429.970	15.267.587.801
Chi phí quản lý doanh nghiệp	61.587.584.067	1.170.574.933	60.729.735	1.827.476.633	3.224.278.449	4.083.363.330	71.954.007.147
Doanh thu hoạt động tài chính							5.180.705.735
Chi phí hoạt động tài chính							12.513.849.660
Phần lãi lỗ trong công ty liên kết							(112.646.836)
Thu nhập khác							610.206.877
Chi phí khác							515.184.630
Lợi nhuận trước thuế							66.686.641.483
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành							16.496.027.179
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại							(750.137.905)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							50.940.752.209
TÀI SẢN, NỢ PHẢI TRẢ							
Vào ngày 30/06/2025							
Tài sản của bộ phận	3.872.253.519.263	351.918.244.949	163.425.310.573	238.574.805.319	494.924.602.248	174.065.267.183	5.295.161.749.535
Nợ phải trả bộ phận	2.427.854.291.851	220.648.316.834	102.465.615.874	149.583.404.635	310.311.505.622	109.136.734.951	3.319.999.869.767
Vào ngày 31/12/2024							
Tài sản của bộ phận	4.186.551.646.418	271.616.364.679	149.077.384.393	105.142.595.297	220.182.631.847	71.975.482.888	5.004.546.105.522
Nợ phải trả bộ phận	2.954.362.925.671	191.674.051.961	105.200.827.484	74.196.955.320	155.378.330.269	50.791.609.936	3.531.604.700.641

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

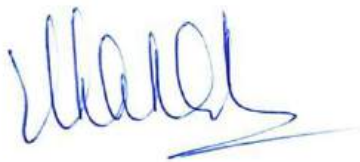
Cho kỳ tài chính 06 tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

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

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất 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 27 tháng 08 năm 2025

