

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
FAC AUDITING CO., LTD
Website: www.kiemtoanfac.vn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



MỤC LỤC

	Trang
1. Thông tin chung	1 - 2
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
3. Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ	4
4. Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 7
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 53

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Xây dựng Thủy lợi Tiền Giang, được cổ phần hóa theo Quyết định số 5017/QĐ-UB ngày 05 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1200526842 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 24, do Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 24 tháng 06 năm 2026, đăng ký tăng vốn điều lệ lên 351.763.070.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 28 tháng 7 năm 2011 với mã chứng khoán là THG.

Các hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; cho thuê máy móc, thiết bị; quản lý khai thác và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp.

TRỤ SỞ CHÍNH

Địa chỉ : số 46-48 Nguyễn Công Bình, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Điện thoại : 0273 387 28 78
Fax : 0273 385 05 97
Website : <http://ticco.com.vn>
Mã số thuế : 1200526842

Ngoài ra, Công ty có hai (02) chi nhánh và một (01) văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Sân Giao dịch Bất động sản TICCOC (TICCOCReal)	Số 46-48 Nguyễn Công Bình, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Trung tâm Dịch vụ Công nghiệp TICCOC	Cụm Công nghiệp Gia Thuận, ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp
Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang	Số 388 đường Nguyễn Trọng Dân, khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Hoàng Huân	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Chủ tịch
Ông Vũ Huy Giáp	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	Thành viên
Ông Phạm Văn Hậu	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Nguyễn Tiến Nhân	Trưởng ban
Bà	Nguyễn Kiều Diễm Trang	Thành viên
Bà	Đoàn Thị Hồng Cẩm	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Vũ Huy Giáp	Tổng Giám đốc	tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2026
Ông	Nguyễn Hoài Bắc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Ngọc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Hữu Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông	Nguyễn Văn Thành	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 01 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông	Trần Hoàng Huân	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông	Vũ Huy Giáp	Tổng Giám đốc

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán FAC là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ").

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Huy Giáp

Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC - FAC AUDITING CO., LTD
64/4 Đường ĐHT 21, Phường Đồng Hưng Thuận, Thành Phố Hồ Chí Minh.
Tel: (028) 3636 4038 - 3636 4039
www.kiemtoanfac.vn - Email: congty@kiemtoanfac.vn

Số: 019/2026/BCTC-FAC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và các Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty 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 riêng 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 cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán sáu 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 riêng giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC



Đỗ Hoàng Chương - Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 2662-2023-099-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

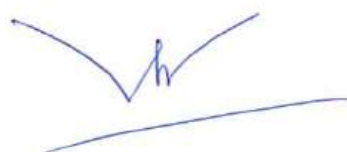
Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		784.908.394.448	867.727.611.084
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	86.713.265.081	165.204.204.424
1 Tiền	111		61.236.354.816	99.723.958.422
2 Các khoản tương đương tiền	112		25.476.910.265	65.480.246.002
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.017.768.154	1.972.646.093
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.1	2.017.768.154	1.972.646.093
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		107.011.737.612	79.183.324.266
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	37.020.607.026	38.466.656.410
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9.461.866.411	13.098.679.857
3 Phải thu ngắn hạn khác	135	8	62.957.397.499	30.146.118.323
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(2.428.133.324)	(2.528.130.324)
IV. Hàng tồn kho	140	10	553.920.738.724	586.308.657.440
1 Hàng tồn kho	141		554.288.179.306	586.676.098.022
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(367.440.582)	(367.440.582)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		35.244.884.877	35.058.778.861
1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	17	542.145.568	614.525.127
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		746.230.581	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	21	3.643.088.724	4.746.712.109
4 Tài sản ngắn hạn khác	165	11	30.313.420.004	29.697.541.625



TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		792.283.335.885	814.508.216.864
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		91.996.030.825	136.165.565.846
1 Phải thu dài hạn khác	215	8	91.996.030.825	136.165.565.846
II. Tài sản cố định	220		40.613.929.641	40.416.087.461
1 Tài sản cố định hữu hình	221	12	15.476.250.420	14.781.810.920
- Nguyên giá	222		25.945.843.237	24.325.472.867
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.469.592.817)	(9.543.661.947)
2 Tài sản cố định vô hình	227	13	25.137.679.221	25.634.276.541
- Nguyên giá	228		31.901.489.696	31.901.489.696
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(6.763.810.475)	(6.267.213.155)
III. Bất động sản đầu tư	240	14	21.661.037.725	16.271.225.725
- Nguyên giá	241		33.131.953.773	26.897.687.106
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(11.470.916.048)	(10.626.461.381)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		412.975.643.222	395.777.457.327
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	16	412.975.643.222	395.777.457.327
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		212.260.000.000	212.260.000.000
1 Đầu tư vào công ty con	261	5.2	212.000.000.000	212.000.000.000
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	5.2	260.000.000	260.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	270		12.776.694.472	13.617.880.505
1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	17	1.669.270.573	749.802.108
2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	37.3	11.107.423.899	10.291.723.619
3 Tài sản dài hạn khác	274	11	-	2.576.354.778
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.577.191.730.333	1.682.235.827.948

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		854.955.273.504	943.960.630.257
I. Nợ ngắn hạn	310		537.337.448.915	598.361.494.442
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	70.449.963.943	100.308.322.332
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	227.788.144.909	269.604.659.075
3 Phải trả cổ tức	313	20	31.216.195.050	96.949.900
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	4.564.618.408	31.080.743.505
5 Phải trả người lao động	315		1.320.668.332	4.292.651.334
6 Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22	1.296.377.578	1.789.368.071
7 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23	1.147.675.140	584.946.123
8 Phải trả ngắn hạn khác	320	24	2.301.414.071	9.041.864.103
9 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25	181.222.623.357	174.150.371.172
10 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	27	16.029.768.127	7.411.618.827
II. Nợ dài hạn	330		317.617.824.589	345.599.135.815
1 Chi phí phải trả dài hạn	334	22	55.169.678.914	51.091.177.513
2 Phải trả dài hạn khác	338	24	408.240.000	408.240.000
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	25	254.633.705.083	287.199.153.468
4 Dự phòng phải trả dài hạn	343	26	7.406.200.592	6.900.564.834
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	28	722.236.456.829	738.275.197.691
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		351.763.070.000	311.299.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		351.763.070.000	311.299.070.000
2 Thặng dư vốn	412		5.700.930.000	5.700.930.000
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		270.900.511.152	238.853.887.901
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		93.871.945.677	182.421.309.790
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		34.832.223.239	72.181.220.719
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		59.039.722.438	110.240.089.071
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.577.191.730.333	1.682.235.827.948



Từ Thị Việt
 Người lập



Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Kế toán trưởng



Vũ Huy Giáp
 Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	249.833.357.435	280.108.019.218
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	29	249.833.357.435	280.108.019.218
4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	30	191.999.318.308	202.469.642.705
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		57.834.039.127	77.638.376.513
6 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản	21		-	-
7 Doanh thu hoạt động tài chính	22	31	32.676.631.661	11.201.118.575
8 Chi phí tài chính	23	32	7.835.808.403	8.324.776.677
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		7.834.856.759	8.324.776.677
9 Chi phí bán hàng	25	33	3.893.167.015	5.536.958.231
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	34	12.245.984.953	12.678.343.741
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		66.535.710.417	62.299.416.439
12 Thu nhập khác	31	35	131.003.932	198.851.972
13 Chi phí khác	32	35	120.542.780	532.926.835
14 Lợi nhuận khác	40	35	10.461.152	(334.074.863)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		66.546.171.569	61.965.341.576
16 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	37.1	8.322.149.411	11.658.732.554
17 Chi phí/(thu nhập) thuế Thu nhập doanh nghiệp	52	37.3	(815.700.280)	476.531.960
18 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	60		59.039.722.438	49.830.077.062

Từ Thị Việt
Người lập

Huỳnh Thị Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Vũ Huy Giáp
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	01		66.546.171.569	61.965.341.576
2 Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		2.266.982.857	1.889.000.711
- Các khoản dự phòng	03		405.638.758	1.341.159.812
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		954.644	(13.181.919)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(32.632.698.569)	(11.187.936.656)
- Chi phí đi vay	06	32	7.834.856.759	8.324.776.677
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		44.421.906.018	62.319.160.201
- Giảm các khoản phải thu	09		9.330.844.596	59.403.158.689
- Giảm hàng tồn kho	10		32.387.918.716	51.821.550.352
- Giảm các khoản phải trả	11		(70.333.352.190)	(46.014.130.732)
- Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(847.088.906)	(145.927.590)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(7.398.685.894)	(6.970.020.061)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(28.801.024.360)	(8.906.604.647)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	27	(4.200.500.000)	(3.737.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.439.982.020)	107.769.686.212
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(38.431.877.619)	(65.803.998.793)
2 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(278.250.052)	(47.753.406)
3 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.567.573.071	-
4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		39.726.396.771	42.988.002.045
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		3.583.842.171	(22.863.750.154)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33	25	79.804.826.000	109.038.260.928
2 Tiền trả nợ gốc vay	34	25	(105.298.022.200)	(124.221.735.100)
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31.140.648.650)	(51.877.914.875)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(56.633.844.850)	(67.061.389.047)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(78.489.984.699)	17.844.547.011
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	165.204.204.424	121.969.328.432
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(954.644)	13.181.919
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	86.713.265.081	139.827.057.362

Từ Thị Việt
 Người lập

Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Kế toán trưởng



Vũ Huy Giáp
 Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

59924
 CÔNG
 TNH
 ỀM T
 FA
 CHỖ H

0526
 CÔNG
 CỔ PH
 VÀ X
 EN GI
 IN - T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Xây dựng Thủy lợi Tiền Giang, được cổ phần hóa theo Quyết định số 5017/QĐ-UB ngày 05 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1200526842 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 24, do Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 24 tháng 06 năm 2026, đăng ký tăng vốn điều lệ lên 351.763.070.000 VND.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 28 tháng 7 năm 2011 với mã chứng khoán là THG.

Công ty có trụ sở chính tại số 46-48 Nguyễn Công Bình, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có năm (05) công ty con trực tiếp, ba (03) công ty con gián tiếp và một (01) công ty liên kết, hai (02) chi nhánh và một (01) văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết
Công ty con trực tiếp			
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOC	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCOC	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi	66,67%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCOC	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi	100,00%
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOC Tân Phước	Xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty TNHH MTV TICCOC Gò Công	Xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty con gián tiếp			
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCOC	Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100,00%
Công ty TNHH MTV Cọc TICCOC	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Đóng, ép cọc bê tông cốt thép các loại bằng máy thủy lực	100,00%
Công ty TNHH MTV Cơ khí Công trình TICCOC	Xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Thi công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại	100,00%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Testco	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Thiết kế, giám sát, kiểm định thử nghiệm chất lượng công trình	20,00%
Tên chi nhánh/ văn phòng đại diện		Địa chỉ	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Sàn Giao dịch Bất động sản TICCOC (TICCOCReal)		Số 46-48 Nguyễn Công Bình, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Trung tâm Dịch vụ Công nghiệp TICCOC		Cụm Công nghiệp Gia Thuận, ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp	
Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang		Số 388 đường Nguyễn Trọng Dân, khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp	

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Các hoạt động được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty bao gồm:

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản; trừ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ quản trị viên;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Đóng tàu và cấu kiện nổi. Chi tiết: Trung đại tu thiết bị, sửa chữa và đóng mới sà lan;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại. Chi tiết: Gia công các sản phẩm cơ khí, cửa cổng công trình thủy lợi;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng); đầu tư xây dựng, quản lý khai thác và kinh doanh kết cấu hạ tầng: khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư, khu tái định cư, nhà ở công nhân. Cho thuê lại đất, kho tàng, nhà xưởng, bến bãi; Mua bán nhà ở, cho thuê văn phòng, cho thuê ki ốt; Quản lý duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư, khu tái định cư, nhà ở công nhân;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Khảo sát thiết kế các công trình xây dựng, giao thông, thủy lợi; tư vấn đấu thầu, giám sát. Lập dự án các công trình xây dựng, giao thông, thủy lợi;
- Quảng cáo. Chi tiết: Quảng cáo bất động sản;
- Sản xuất sản phẩm từ plastic. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm bằng vật liệu composite;
- Xây dựng nhà để ở;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh cát san lấp;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Bán buôn chuyên doanh khác. Chi tiết: kinh doanh các sản phẩm bằng vật liệu composite;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Thi công các công trình giao thông; cầu giao thông, cầu cảng, đường giao thông các loại, hệ thống cấp thoát nước;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Thi công các công trình thủy lợi: Trạm bơm, cống đập, đê, kè sông, kè biển các loại, hồ chứa nước và nạo vét rạch, kênh mương; trừ thiết lập vận hành duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; Dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; Dịch vụ khảo sát xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Truyền tải và phân phối điện trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất và kinh doanh bê tông tươi và các sản phẩm bê tông đúc sẵn;
- Thoát nước và xử lý nước thải;

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Các hoạt động được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty (tiếp theo):

- Xây dựng nhà không để ở;
- Thu gom rác thải không độc hại. Chi tiết: Trừ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Khai thác vận tải; thiết kế, sản xuất, chế tạo thiết bị nâng;
- Thu gom rác thải độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại;
- Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan. Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Sản xuất điện. Chi tiết: Điện mặt trời;
- Trồng lúa;
- Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác;
- Trồng cây lấy củ có chất bột;
- Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa;
- Trồng cây hàng năm khác;
- Trồng cây ăn quả;
- Trồng cây gia vị, cây dược liệu, cây hương liệu lâu năm;
- Trồng cây lâu năm khác;
- Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm;
- Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch;
- Trồng rừng, chăm sóc rừng và ươm giống cây lâm nghiệp;
- Vận tải đường ống;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ.

Các hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; cho thuê máy móc, thiết bị; quản lý khai thác và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp của Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường đối với các hoạt động khác của Công ty không quá 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 60 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 61 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ").

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

2.2. Các thay đổi trong chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") về hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Các chính sách kế toán Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi do áp dụng Thông tư 99. Việc thay đổi chính sách kế toán do áp dụng Thông tư 99 được thực hiện trên cơ sở phi hồi tố do thông tư này không yêu cầu hồi tố đối với các thay đổi này.

2.3. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thống lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thống lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.4. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam ("VND").

2.6. Thông tin so sánh

Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 là kỳ kế toán đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính đã được phân loại lại và/hoặc đổi tên so với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 200 được Công ty áp dụng trong kỳ trước. Do đó, số liệu so sánh trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được (chi tiết xem Thuyết minh số 40). Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có kỳ hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và tiêu thụ chúng.

Công ty xác định số lượng hàng xuất kho theo từng lần phát sinh với giá trị được ước tính theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng hay phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng là các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty;
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn thu hồi còn lại của khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Mức trích lập dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - Trích dự phòng 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm;
 - Trích dự phòng 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm;
 - Trích dự phòng 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - Trích dự phòng 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức tổn thất dự kiến để lập dự phòng.

3.4. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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 các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu-thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản vô hình khi Công ty được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá Quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng và được khấu trừ theo thời hạn sử dụng đất.

Phần mềm máy tính

Phần mềm máy tính không phải là cấu phần không thể thiếu của phần cứng thì được ghi nhận như tài sản cố định vô hình và được phân bổ trong thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

3.6. Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- | | |
|----------------------------|-------------|
| • Nhà cửa và vật kiến trúc | 05 - 25 năm |
| • Máy móc và thiết bị | 04 - 12 năm |
| • Phương tiện vận tải | 03 - 10 năm |
| • Thiết bị quản lý | 03 - 04 năm |
| • Quyền sử dụng đất | 25 - 50 năm |
| • Phần mềm máy tính | 06 năm |

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các Bất động sản như sau:

- | | |
|---------------------|-------------|
| • Quyền sử dụng đất | 46 năm |
| • Nhà cửa | 06 - 25 năm |
| • Ki ốt | 06 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi thanh lý.

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản các công trình, tài sản của Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.9. 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 của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh 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 chờ phân bổ được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo thời gian dự kiến phân bổ và không tái phân loại chi phí chờ phân bổ dài hạn thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn.

3.11. Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền hoặc tài sản phi tiền tệ cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của khoản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi có bằng chứng cho thấy khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có thể bị tổn thất. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được trích lập khi đơn vị được đầu tư bị lỗ hoặc Công ty có khả năng mất vốn tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.12. 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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

- Phải trả cho người bán là các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản của nhà cung cấp hoặc người bán là đơn vị độc lập với Công ty;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán;
- Phải trả khác bao gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo thời hạn thanh toán còn lại của khoản phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.13. Phải trả cổ tức

Cổ tức phải trả được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty.

3.14. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ.

Doanh thu chờ phân bổ được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ căn cứ theo thời gian phân bổ còn lại kể từ thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

3.15. Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng chi phí bảo trì công trình xây dựng

Dự phòng chi phí bảo trì công trình xây dựng được trích lập theo hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng của Bộ Xây dựng.

3.16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.
- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ khác được đánh giá lại theo theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.17. Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.18. Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các Quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- *Quỹ Đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- *Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

3.19. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Đối với doanh thu bán bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) 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.

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu kinh doanh bất động sản công nghiệp

Doanh thu kinh doanh bất động sản công nghiệp chủ yếu đến từ Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1. Toàn bộ doanh thu của hợp đồng được ghi nhận một lần khi bản chất giao dịch cho thấy phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất và hạ tầng đã chuyển giao cho bên thuê, đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Các nghĩa vụ chủ yếu của bên cho thuê đã hoàn thành, thể hiện qua việc bàn giao thực tế quyền sử dụng đất và hạ tầng cho bên thuê; bên cho thuê không còn quyền từ chối hoặc hạn chế quyền sử dụng của bên thuê dưới bất kỳ hình thức nào;
- Hợp đồng không thể hủy ngang. Xét về mặt kinh tế, chi phí để trả lại khu đất cao hơn đáng kể so với chi phí tiếp tục sử dụng, do đó khả năng bên thuê từ bỏ hợp đồng được đánh giá là không đáng kể;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn, Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch thể hiện qua việc đã thu được phần lớn giá trị hợp đồng và có cơ sở hợp lý để thu phần tiền còn lại; tỷ lệ thu đạt ngưỡng tối thiểu theo quy định tại chính sách của Công ty đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Xác định được một cách đáng tin cậy chi phí đã phát sinh và chi phí còn lại liên quan đến giao dịch.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về Hợp đồng xây dựng (Thuyết minh số 3.20).

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã thực hiện và hoàn thành.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia

Thu nhập được ghi nhận khi quyền được nhận cổ tức, lợi nhuận của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.20. Hợp đồng xây dựng

Đối với hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì 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.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào 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 là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

3.21. Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động bán sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của Công ty.

3.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các khoản chi phí phục vụ hoạt động quản lý và điều hành chung của Công ty.

3.23. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập Báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty 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.

3.24. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Tiền mặt	2.247.431.271	1.791.472.492
Tiền gửi không kỳ hạn	58.988.923.545	97.932.485.930
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	57.177.577.526	87.890.977.580
Các ngân hàng khác	1.811.346.019	10.041.508.350
Các khoản tương đương tiền (*)	25.476.910.265	65.480.246.002
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	23.472.504.785	63.476.843.262
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	2.004.405.480	2.003.402.740
TỔNG CỘNG	86.713.265.081	165.204.204.424

- (*) Tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và không bị hạn chế sử dụng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

VND

	Ngày 30/6/2026			Ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.017.768.154	2.017.768.154	-	1.972.646.093	1.972.646.093	-
TỔNG CỘNG	2.017.768.154	2.017.768.154	-	1.972.646.093	1.972.646.093	-

(*) Tiền gửi kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tiền Giang với lãi suất 4,7% một năm.

5.2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

VND

Tên công ty	Ngày 30/6/2026			Ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Đầu tư vào công ty con	212.000.000.000	-	227.096.333.543	212.000.000.000	-	196.051.926.922
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	68.000.000.000	-	68.000.000.000	68.000.000.000	-	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	10.000.000.000	-	25.096.333.543	10.000.000.000	-	26.051.926.922
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	14.000.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	79.000.000.000	-	79.000.000.000	79.000.000.000	-	66.000.000.000
Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	260.000.000	-	280.478.858	260.000.000	-	364.035.552
Công ty Cổ phần Testco	260.000.000	-	280.478.858	260.000.000	-	364.035.552
TỔNG CỘNG	212.260.000.000	-	227.376.812.401	212.260.000.000	-	196.415.962.474

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết là giá được xác định theo phương pháp giá trị tài sản ròng căn cứ vào Báo cáo tài chính của các công ty con, công ty liên kết tại thời điểm Báo cáo tài chính riêng.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (tiếp theo)

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết của Công ty tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tình trạng hoạt động	Ngày 30/6/2026		Ngày 01/01/2026	
				Tỷ lệ sở hữu vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu vốn	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Các công ty con							
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	Lô số 1, 2, 3, 4, 5, 6 Khu công nghiệp Mỹ Tho, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp	Sản xuất, kinh doanh bê tông	Đang hoạt động	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	Số 137 đường D7, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây dựng công trình thủy lợi	Đang hoạt động	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	Số 135 đường D7, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây dựng công trình thủy lợi	Đang hoạt động	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	Ấp Tân Lập, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp	Sản xuất, kinh doanh bê tông	Đang hoạt động	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công	Lô C9, C10 Cụm công nghiệp Gia Thuận 2, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp	Sản xuất, kinh doanh bê tông	Đang hoạt động	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty liên kết							
Công ty Cổ phần Testco	Lô 1, 2, 3 Khu công nghiệp Mỹ Tho, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp	Thiết kế, giám sát, kiểm định thử nghiệm chất lượng công trình	Đang hoạt động	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Phải thu từ thi công công trình xây dựng	23.753.027.621	28.062.156.722
Phải thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê bất động sản	12.432.062.965	9.568.983.248
Phải thu từ sửa chữa, gia công cơ khí	460.692.540	460.692.540
Phải thu từ bán vật liệu xây dựng	374.823.900	374.823.900
TỔNG CỘNG	37.020.607.026	38.466.656.410
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.408.333.324)	(2.508.330.324)

Chi tiết phải thu ngắn hạn của các khách hàng như sau:

Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 38)	29.579.226.417	29.547.906.417
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCÔ	4.002.000.000	4.002.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ	20.412.752.849	20.381.432.849
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCÔ	3.435.000.000	3.435.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ Tân Phước	1.729.473.568	1.729.473.568
Phải thu từ các khách hàng khác	7.441.380.609	8.918.749.993
Công ty TNHH Global Running	258.329.148	268.531.065
Các khách hàng khác	7.183.051.461	8.650.218.928
TỔNG CỘNG	37.020.607.026	38.466.656.410

Công ty đã thế chấp các khoản phải thu theo các hợp đồng kinh tế mà Công ty là bên thụ hưởng để đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (Thuyết minh số 25).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Trả trước tiền thi công công trình	7.095.451.411	11.067.703.457
Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	2.366.415.000	2.030.976.400
TỔNG CỘNG	9.461.866.411	13.098.679.857
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(19.800.000)	(19.800.000)

TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết trả trước cho người bán ngắn hạn như sau:

<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>(Thuyết minh số 38)</i>	881.496.000	4.510.628.000
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO		393.791.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO		487.705.000	4.510.628.000
<i>Trả trước cho các bên khác</i>		8.580.370.411	8.588.051.857
Công ty Cổ phần Sài Gòn Công nghệ nước		4.177.597.996	4.177.597.996
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Tân Hoàn Thiện		1.990.513.000	1.990.513.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng khu vực 3		931.260.000	931.260.000
Các nhà cung cấp khác		1.480.999.415	1.488.680.861
TỔNG CỘNG		9.461.866.411	13.098.679.857

8. PHẢI THU KHÁC

		VND	
		Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Ngắn hạn			
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>	<i>(Thuyết minh số 38)</i>	51.409.426.850	14.680.650.720
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO		8.902.129.877	5.475.978.691
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO		3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước		33.134.270.520	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng TICCO		1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công		4.873.026.453	4.704.672.029
<i>Phải thu từ các bên khác</i>		11.547.970.649	15.465.467.603
Tạm ứng cho nhân viên		11.305.190.357	15.200.756.766
Phải thu ngắn hạn khác		242.780.292	264.710.837
Cộng		62.957.397.499	30.146.118.323
Dài hạn			
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>	<i>(Thuyết minh số 38)</i>	91.659.085.210	135.828.620.231
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước		65.256.620.606	98.163.248.384
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO		26.402.464.604	32.056.483.816
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO		-	5.608.888.031
<i>Phải thu từ các bên khác</i>		336.945.615	336.945.615
Ký quỹ, ký cược		336.945.615	336.945.615
Cộng		91.996.030.825	136.165.565.846
TỔNG CỘNG		154.953.428.324	166.311.684.169

9. NỢ XẤU

VND

	Ngày 30/6/2026			Ngày 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Đối tượng nợ (*)						
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.408.333.324	-	(2.408.333.324)	2.508.330.324	-	(2.508.330.324)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thủy lợi Lâm Đồng	284.333.500	-	(284.333.500)	284.333.500	-	(284.333.500)
Trương Cao Thiện	1.000.000.003	-	(1.000.000.003)	1.099.997.003	-	(1.099.997.003)
Các khách hàng khác	1.123.999.821	-	(1.123.999.821)	1.123.999.821	-	(1.123.999.821)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	19.800.000	-	(19.800.000)	19.800.000	-	(19.800.000)
Ông Võ Trọng Kỳ	19.800.000	-	(19.800.000)	19.800.000	-	(19.800.000)
TỔNG CỘNG	2.428.133.324	-	(2.428.133.324)	2.528.130.324	-	(2.528.130.324)

(*) Đây là các khoản nợ quá hạn và đã được Công ty trích lập dự phòng cho giá trị phải thu như được trình bày tại *Thuyết minh số 6* và *Thuyết minh số 7*.

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30/6/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	71.346.548	-	65.699.517	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	11.896.376.453	(367.440.582)	8.029.031.464	(367.440.582)
Sản phẩm bất động sản (**)	542.320.456.305	-	578.581.367.041	-
TỔNG CỘNG	554.288.179.306	(367.440.582)	586.676.098.022	(367.440.582)

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

	Ngày 30/6/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Các dự án kinh doanh bất động sản	11.528.935.871	-	7.661.590.882	-
Các công trình xây dựng	367.440.582	(367.440.582)	367.440.582	(367.440.582)
TỔNG CỘNG	11.896.376.453	(367.440.582)	8.029.031.464	(367.440.582)

(**) Sản phẩm bất động sản của Công ty là sản phẩm thuộc các dự án:

- Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp;
- Dự án Đường D7 và khu dân cư hai bên đường, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp;
- Dự án Khu dân cư Long Thạnh Hưng, xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp;
- Dự án Khu nhà ở Thương mại phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp;
- Dự án đường Nguyễn Trãi nối dài và Khu dân cư hai bên đường, phường Sơn Qui và phường Long Thuận, tỉnh Đồng Tháp;
- Dự án đường Nguyễn Trọng Dân nối dài và khu dân cư hai bên đường, phường Gò Công và phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp.

Một số quyền sử dụng đất tại các dự án được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng (Thuyết minh số 25).

11. TÀI SẢN KHÁC

VND

		Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Ngắn hạn			
Tiền gửi có kỳ hạn	(*)	30.313.420.004	29.697.541.625
Dài hạn			
Tiền gửi có kỳ hạn	(*)	-	2.576.354.778
TỔNG CỘNG		30.313.420.004	32.273.896.403

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang ("BIDV Tiền Giang") được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ được BIDV Tiền Giang bảo lãnh (Thuyết minh số 25).

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	17.913.676.977	246.731.685	3.966.163.636	2.198.900.569	24.325.472.867
Mua trong kỳ	-	-	1.620.370.370	-	1.620.370.370
Số cuối kỳ	<u>17.913.676.977</u>	<u>246.731.685</u>	<u>5.586.534.006</u>	<u>2.198.900.569</u>	<u>25.945.843.237</u>
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	212.735.042	246.731.685	1.151.854.545	1.682.402.421	3.293.723.693
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	4.932.210.582	246.731.685	2.604.842.541	1.759.877.139	9.543.661.947
Khấu hao trong kỳ	666.050.178	-	208.230.880	51.649.812	925.930.870
Số cuối kỳ	<u>5.598.260.760</u>	<u>246.731.685</u>	<u>2.813.073.421</u>	<u>1.811.526.951</u>	<u>10.469.592.817</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	<u>12.981.466.395</u>	<u>-</u>	<u>1.361.321.095</u>	<u>439.023.430</u>	<u>14.781.810.920</u>
Số cuối kỳ	<u>12.315.416.217</u>	<u>-</u>	<u>2.773.460.585</u>	<u>387.373.618</u>	<u>15.476.250.420</u>
Trong đó, giá trị còn lại của tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25):					
Số đầu kỳ	11.552.687.372	-	-	-	11.552.687.372
Số cuối kỳ	8.126.945.694	-	-	-	8.126.945.694

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (tiếp theo)

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán

	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	VND Giá trị còn lại
Tòa nhà TICCO tại số 46 - 48 Nguyễn Công Bình	12.129.769.726	4.002.824.032	8.126.945.694
Nhà điều hành Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1	3.428.003.690	489.714.816	2.938.288.874
Xe ô tô chữa cháy	1.620.370.370	67.515.430	1.552.854.940
Các tài sản khác	8.767.699.451	5.909.538.539	2.858.160.912
TỔNG CỘNG	25.945.843.237	10.469.592.817	15.476.250.420

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	31.551.225.896	350.263.800	31.901.489.696
Số cuối kỳ	31.551.225.896	350.263.800	31.901.489.696
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	350.263.800	350.263.800
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	5.916.949.355	350.263.800	6.267.213.155
Hao mòn trong kỳ	496.597.320	-	496.597.320
Số cuối kỳ	6.413.546.675	350.263.800	6.763.810.475
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	25.634.276.541	-	25.634.276.541
Số cuối kỳ	25.137.679.221	-	25.137.679.221

Trong đó, giá trị còn lại của tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25):

Số đầu kỳ	25.634.276.541	-	25.634.276.541
Số cuối kỳ	25.137.679.221	-	25.137.679.221

Danh mục tài sản cố định vô hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	VND Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất tại 490 Đình Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp	20.300.772.640	4.645.631.378	15.655.141.262
Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long	8.401.750.456	1.257.006.690	7.144.743.766
Các tài sản khác	3.198.966.600	861.172.407	2.337.794.193
TỔNG CỘNG	31.901.489.696	6.763.810.475	25.137.679.221

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Ki ốt cho thuê	Đất, văn phòng, nhà kho cho thuê	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	1.580.316.192	25.317.370.914	26.897.687.106
Tăng trong kỳ	-	6.234.266.667	6.234.266.667
Số cuối kỳ	1.580.316.192	31.551.637.581	33.131.953.773
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	1.580.316.192	-	1.580.316.192
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	1.580.316.192	9.046.145.189	10.626.461.381
Khấu hao trong kỳ	-	844.454.667	844.454.667
Số cuối kỳ	1.580.316.192	9.890.599.856	11.470.916.048
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	-	16.271.225.725	16.271.225.725
Số cuối kỳ	-	21.661.037.725	21.661.037.725

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán

	VND		
	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất và tòa nhà văn phòng tại số 25 Nguyễn Công Bình	19.480.772.773	5.976.823.430	13.503.949.343
Nhà kho số 3 tại Khu đất 490 Đình Bộ Lĩnh	6.234.266.667	133.344.036	6.100.922.631
Các tài sản khác	7.416.914.333	5.360.748.582	2.056.165.751
TỔNG CỘNG	33.131.953.773	11.470.916.048	21.661.037.725

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường của các tài sản cũng như tình hình kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.469.334.237	2.173.557.686
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.694.645.426	1.340.275.609

15. CHI PHÍ ĐI VAY

		VND	
		Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ	(Thuyết minh số 32)	7.834.856.759	8.324.776.677
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản	(*)	10.986.310.679	3.615.871.770
TỔNG CỘNG		18.821.167.438	11.940.648.447
(*) Các khoản chi phí đi vay được vốn hóa liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2 (Thuyết minh số 16).			

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND	
		Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2	(*)	412.975.643.222	395.031.190.877
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác		-	746.266.450
TỔNG CỘNG		412.975.643.222	395.777.457.327
(*) Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2 được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn để đầu tư dự án tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (Thuyết minh số 25).			

17. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

		VND	
		Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Ngắn hạn			
Công cụ, dụng cụ xuất dùng		275.612.362	533.019.580
Tiền thuê đất		261.060.458	76.032.799
Thuế đất phi nông nghiệp Khu dân cư Long Thạnh Hưng		5.472.748	5.472.748
Cộng		542.145.568	614.525.127
Dài hạn			
Công cụ, dụng cụ xuất dùng		1.229.270.573	309.802.108
Các chi phí khác		440.000.000	440.000.000
Cộng		1.669.270.573	749.802.108
TỔNG CỘNG		2.211.416.141	1.364.327.235

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND				
	Ngày 30/6/2026		Ngày 01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả tiền thi công công trình	54.908.096.533	54.908.096.533	51.147.656.142	51.147.656.142
Phải trả tiền kinh doanh bất động sản	15.539.857.610	15.539.857.610	49.158.656.390	49.158.656.390
Phải trả tiền mua vật liệu xây dựng	2.009.800	2.009.800	2.009.800	2.009.800
TỔNG CỘNG	70.449.963.943	70.449.963.943	100.308.322.332	100.308.322.332

Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn như sau:

VND			
		Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Phải trả cho các bên liên quan	(Thuyết minh số 38)	68.363.692.796	92.678.889.444
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCÔ		38.628.738.013	75.613.233.525
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCÔ		29.734.954.783	17.065.655.919
Phải trả cho các bên khác		2.086.271.147	7.629.432.888
Công ty TNHH Thanh Thành Hiếu		-	3.658.421.000
Các nhà cung cấp khác		2.086.271.147	3.971.011.888
TỔNG CỘNG		70.449.963.943	100.308.322.332

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND		
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Nhận trước tiền bán bất động sản	142.619.954.706	181.818.860.176
Nhận trước tiền thi công công trình	85.154.585.203	87.772.193.899
Nhận trước tiền thi công cơ giới	7.800.000	7.800.000
Nhận trước tiền bán vật liệu xây dựng	5.805.000	5.805.000
TỔNG CỘNG	227.788.144.909	269.604.659.075

Chi tiết người mua trả tiền trước ngắn hạn như sau:

Khách hàng mua bất động sản	142.619.954.706	181.818.860.176
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng khu vực 3	26.382.380.251	36.970.270.147
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng khu vực 4	12.908.350.000	20.635.715.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Đồng Tháp	12.870.000.000	12.083.990.000
Các khách hàng khác	33.007.459.952	18.095.823.752
TỔNG CỘNG	227.788.144.909	269.604.659.075

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC

		VND	
		Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Cổ tức đợt cuối năm 2025	(*)	31.129.907.000	-
Cổ tức các đợt trước	(**)	86.288.050	96.949.900
TỔNG CỘNG		31.216.195.050	96.949.900

(*) Theo nội dung công bố thông tin tại công văn số 179/CV-TICCO, ngày thanh toán cổ tức là ngày 10 tháng 7 năm 2026.

(**) Cổ tức chưa nhận của các cổ đông sở hữu cổ phiếu chưa lưu ký.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

		VND		
	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế Giá trị gia tăng phải nộp	4.677.099.691	2.514.341.101	(7.191.440.792)	-
Thuế Giá trị gia tăng nộp thừa	(4.746.712.109)	1.103.623.385	-	(3.643.088.724)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	24.879.448.011	8.322.149.411	(28.801.024.360)	4.400.573.062
Thuế Thu nhập cá nhân	1.520.576.610	1.824.042.476	(3.183.911.880)	160.707.206
Các loại thuế khác	3.619.193	537.690.316	(537.971.369)	3.338.140
TỔNG CỘNG	26.334.031.396	14.301.846.689	(39.714.348.401)	921.529.684

Trong đó:

Thuế phải nộp	31.080.743.505	4.564.618.408
Thuế nộp thừa (*)	4.746.712.109	3.643.088.724

(*) Thuế nộp thừa được trình bày ở chỉ tiêu "Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước".

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Ngắn hạn		
Chi phí kinh doanh bất động sản	-	742.364.373
Chi phí thi công công trình xây dựng	-	15.483.295
Chi phí đi vay	1.122.872.614	678.291.436
Các chi phí khác	173.504.964	353.228.967
Cộng	1.296.377.578	1.789.368.071
Dài hạn		
Chi phí tái đầu tư hạ tầng các dự án bất động sản	55.169.678.914	51.091.177.513
Cộng	55.169.678.914	51.091.177.513
TỔNG CỘNG	56.466.056.492	52.880.545.584

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.147.675.140	584.946.123
TỔNG CỘNG	1.147.675.140	584.946.123

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	23.798.553	23.798.553
Nhận ký quỹ, ký cược	341.500.000	306.812.000
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 38)	701.889.791	4.892.880.991
Các khoản phải trả khác	1.234.225.727	3.818.372.559
Cộng	2.301.414.071	9.041.864.103
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	408.240.000	408.240.000
Cộng	408.240.000	408.240.000
TỔNG CỘNG	2.709.654.071	9.450.104.103

25. VAY

	Ngày 01/01/2026	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	VND Ngày 30/6/2026
Ngắn hạn	174.150.371.172	64.278.126.000	(105.298.022.200)	48.092.148.385	181.222.623.357
Vay ngắn hạn	66.828.144.579	64.278.126.000	(58.509.934.000)	-	72.596.336.579
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (a)	55.532.434.000	64.278.126.000	(55.532.434.000)	-	64.278.126.000
Vay các cá nhân (e)	11.295.710.579	-	(2.977.500.000)	-	8.318.210.579
Vay dài hạn đến hạn trả	107.322.226.593	-	(46.788.088.200)	48.092.148.385	108.626.286.778
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (b)	59.723.770.593	-	(19.075.797.200)	40.647.973.385	81.295.946.778
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (c)	47.598.456.000	-	(26.935.956.000)	3.562.500.000	24.225.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang (d)	-	-	(776.335.000)	3.881.675.000	3.105.340.000
Dài hạn	287.199.153.468	15.526.700.000	-	(48.092.148.385)	254.633.705.083
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (b)	272.949.153.468	-	-	(40.647.973.385)	232.301.180.083
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (c)	14.250.000.000	-	-	(3.562.500.000)	10.687.500.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang (d)	-	15.526.700.000	-	(3.881.675.000)	11.645.025.000
TỔNG CỘNG	461.349.524.640	79.804.826.000	(105.298.022.200)	-	435.856.328.440
Số có khả năng trả nợ	461.349.524.640				435.856.328.440

VAY (tiếp theo)**(a) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang**

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 01/2026/433488/HĐTD ngày 22 tháng 01 năm 2026 (*)	64.278.126.000	Từ 5 tháng đến 6 tháng	Từ 7,1 đến 7,8	Bổ sung vốn lưu động kinh doanh gia công các sản phẩm cơ khí, cửa cổng công trình thủy lợi và thi công các công trình	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.692,8 m ² , địa chỉ: khu phố 6, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 608, tờ bản đồ số 33, diện tích 158,9 m ² , địa chỉ: ấp Bình Tạo, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.451,7 m ² , địa chỉ: phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 1030 và 1031 tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 246 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp Các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang Quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây lắp/hợp đồng kinh tế

- (*) Như điều kiện đảm bảo tại hợp đồng này, Công ty còn ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2026/433488/HĐBL ngày 22 tháng 01 năm 2026 với hạn mức bảo lãnh là 220.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 21 tháng 01 năm 2027. Ngoài ra Công ty còn ký quỹ 5% giá trị bảo lãnh bằng tiền gửi không kỳ hạn hoặc cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số dư bảo lãnh của Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức này là 173.998.419.045 VND.

VAY (tiếp theo)

(b) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 01/2023/433488/HDTD ngày 19 tháng 9 năm 2023	76.303.188.821	48 tháng	8,7	Đầu tư Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường	Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 139, 140 tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 230 m ² , địa chỉ: phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 331, 416, 417 và 418 tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 734,5 m ² , địa chỉ: phường Gò Công, Tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 182 tờ bản đồ số 28, diện tích 465,6 m ² , địa chỉ: phường Trung An, Tỉnh Đồng Tháp Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường
Hợp đồng tín dụng số 01/2024/433488/HDTD ngày 19 tháng 9 năm 2024	237.293.938.040	84 tháng	8,8	Đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2	Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Cụm công nghiệp Gia Thuận 2
TỔNG CỘNG	313.597.126.861				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	81.295.946.778				
Vay dài hạn	232.301.180.083				

VAY (tiếp theo)

(c) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 08/2022/HĐTD-TĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2022	17.100.000.000	48 tháng	6,6	Đầu tư Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.034,3 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2114, tờ bản đồ số GTC1, diện tích 24.726 m ² , địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2768, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.911 m ² , địa chỉ: ấp Long Thạnh, xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 97, tờ bản đồ số 12, diện tích 115 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp
Hợp đồng tín dụng số 06/2023/HĐTD-TĐTD ngày 04 tháng 12 năm 2023	17.812.500.000	60 tháng	6,3	Đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1020, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.010 m ² , địa chỉ: ấp Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 11, diện tích 225,8 m ² , địa chỉ: ấp Long Thạnh, xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 94, 95 và 96 tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 345 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp
TỔNG CỘNG	34.912.500.000				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	24.225.000.000				
Vay dài hạn	10.687.500.000				

VAY (tiếp theo)**(d) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang**

Hợp đồng vay	Số cuối kỳ (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 347905.25.748.1830740.TD ngày 22 tháng 01 năm 2026	14.750.365.000	60 tháng	8,2	Đầu tư xây dựng hạng mục Bờ kè (Tường chắn bảo vệ đất) thuộc dự án Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Ấp 5, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 3.105.340.000

Vay dài hạn 11.645.025.000

(e) Vay các cá nhân

Khoản vay các cá nhân để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn vay không quá 12 tháng, hình thức vay tín chấp, lãi suất theo thỏa thuận nhưng không vượt quá 8,2%/năm.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Dự phòng chi phí bảo trì Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1	7.406.200.592	6.900.564.834
TỔNG CỘNG	7.406.200.592	6.900.564.834

27. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	VND		
	Quỹ khen thưởng	Quỹ phúc lợi	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Số đầu kỳ	190.074.174	2.056.758.223	2.246.832.397
Trích lập trong kỳ (*)	11.601.230.742	3.743.889.768	15.345.120.510
Sử dụng trong kỳ	(3.200.000.000)	(537.500.000)	(3.737.500.000)
Số cuối kỳ	8.591.304.916	5.263.147.991	13.854.452.907
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026			
Số đầu kỳ	5.395.304.916	2.016.313.911	7.411.618.827
Trích lập trong kỳ (*)	8.545.766.201	4.272.883.099	12.818.649.300
Sử dụng trong kỳ	(3.370.900.000)	(829.600.000)	(4.200.500.000)
Số cuối kỳ	10.570.171.117	5.459.597.010	16.029.768.127

(*) Trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế (Thuyết minh số 28.1).

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

				VND	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Số đầu kỳ	259.418.870.000	5.700.930.000	210.491.086.626	250.783.023.504	726.393.910.130
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	49.830.077.062	49.830.077.062
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	-	28.362.801.275	(43.707.921.785)	(15.345.120.510)
Cổ tức bằng cổ phiếu	51.880.200.000	-	-	(51.880.200.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(51.883.774.000)	(51.883.774.000)
Số cuối kỳ	311.299.070.000	5.700.930.000	238.853.887.901	153.141.204.781	708.995.092.682
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ	311.299.070.000	5.700.930.000	238.853.887.901	182.421.309.790	738.275.197.691
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	59.039.722.438	59.039.722.438
Trích lập quỹ từ lợi nhuận (*)	-	-	32.046.623.251	(44.865.272.551)	(12.818.649.300)
Cổ tức bằng cổ phiếu (*)	40.464.000.000	-	-	(40.464.000.000)	-
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(62.259.814.000)	(62.259.814.000)
Số cuối kỳ	351.763.070.000	5.700.930.000	270.900.511.152	93.871.945.677	722.236.456.829

(*) Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026. Theo đó, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2025 là 43% vốn điều lệ (tương ứng 133.858.600.100 VND) bao gồm cổ tức chi trả bằng tiền với tỷ lệ 30% vốn điều lệ (đã tạm ứng 10% trong năm 2025) và cổ tức chi trả bằng cổ phiếu với tỷ lệ 13% vốn điều lệ; trích quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích lần lượt là 20% và 8% lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2025 (tương ứng 32.046.623.251 VND và 12.818.649.300 VND).

28.2. Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	311.299.070.000	259.418.870.000
Tăng vốn do phát hành cổ phiếu trả cổ tức	40.464.000.000	51.880.200.000
Số cuối kỳ	<u>351.763.070.000</u>	<u>311.299.070.000</u>
Cổ tức đã trả		
Cổ tức công bố (*)	133.858.600.100	129.709.431.000
Cổ tức đã trả	133.853.721.000	129.705.861.000
Trong đó:		
Cổ tức bằng cổ phiếu	40.464.000.000	51.880.200.000
Cổ tức bằng tiền	93.389.721.000	77.825.661.000

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026.

28.3. Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	35.176.307	31.129.907
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	35.176.307	31.129.907
Cổ phiếu phổ thông	35.176.307	31.129.907
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.176.307	31.129.907
Cổ phiếu phổ thông	35.176.307	31.129.907

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Doanh thu kinh doanh bất động sản	100.136.191.583	198.824.570.874
Doanh thu hợp đồng xây dựng	145.816.905.039	77.706.084.454
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.469.334.237	2.173.557.686
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	29.000.000	35.944.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.381.926.576	1.367.862.204
TỔNG CỘNG	249.833.357.435	280.108.019.218
Trong đó:		
Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 38)	128.120.235	37.262.255.364
Doanh thu từ các bên khác	249.705.237.200	242.845.763.854

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản	45.035.737.543	123.348.520.767
Giá vốn hợp đồng xây dựng	144.494.978.177	77.028.445.645
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.694.645.426	1.340.275.609
Giá vốn cho thuê máy móc thiết bị	28.999.998	28.999.998
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	744.957.164	723.400.686
TỔNG CỘNG	191.999.318.308	202.469.642.705

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.984.225.789	1.552.156.966
Cổ tức, lợi nhuận được chia	30.692.405.872	9.635.779.690
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	13.181.919
TỔNG CỘNG	32.676.631.661	11.201.118.575

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Chi phí đi vay	7.834.856.759	8.324.776.677
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	951.644	-
TỔNG CỘNG	7.835.808.403	8.324.776.677

33. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Chi phí nhân viên bán hàng	2.155.963.017	1.697.246.404
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	21.754.100	61.447.550
Chi phí dịch vụ mua ngoài	60.437.596	36.672.403
Chi phí bán hàng khác	1.655.012.302	3.741.591.874
TỔNG CỘNG	3.893.167.015	5.536.958.231

34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Chi phí nhân viên quản lý	4.499.722.828	5.093.888.809
Chi phí vật liệu quản lý	199.659.738	170.217.192
Chi phí đồ dùng văn phòng	562.857.563	179.069.976
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	927.895.030	595.757.903
Thuế, phí và lệ phí	65.954.758	168.751.569
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	(99.997.000)	242.507.312
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.383.828.515	1.324.803.856
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.706.063.521	4.903.347.124
TỔNG CỘNG	12.245.984.953	12.678.343.741

35. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Thu nhập khác		
Thu tiền điện, nước hoạt động cho thuê	127.067.582	168.098.106
Các khoản khác	3.936.350	30.753.866
Cộng	131.003.932	198.851.972
Chi phí khác		
Chi phí điện, nước kinh doanh kiốt cho thuê	(118.692.862)	(152.656.184)
Các khoản khác	(1.849.918)	(380.270.651)
Cộng	(120.542.780)	(532.926.835)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	10.461.152	(334.074.863)

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	332.289.511	304.992.052
Chi phí nhân công	6.655.685.845	6.791.135.213
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Thuyết minh số 12, 13 và 14)	2.266.982.857	1.889.000.711
Chi phí dịch vụ mua ngoài	160.435.056.287	150.651.250.781
Các chi phí khác	6.054.890.029	9.056.197.879
TỔNG CỘNG	175.744.904.529	168.692.576.636

37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thu nhập từ thực hiện dự án Cụm công nghiệp Gia Thuận 1 được áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") ưu đãi 17% trong 10 năm, được miễn thuế TNDN trong 02 năm (kể từ năm 2022) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Năm 2026, thu nhập từ thực hiện dự án này được giảm 50% số thuế TNDN phải nộp.

Ngoài ưu đãi thuế TNDN nói trên, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế TNDN với thuế suất bằng 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

37.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	
	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	66.546.171.569	61.965.341.576
Các khoản điều chỉnh tăng	5.756.981.358	3.684.107.901
Các khoản điều chỉnh giảm	(30.692.405.872)	(9.635.779.690)
Tổng lợi nhuận chịu thuế	41.610.747.055	56.013.669.787
Trong đó:		
Lợi nhuận hoạt động kinh doanh bất động sản	46.546.683.022	57.449.184.771
Lợi nhuận (lỗ) hoạt động sản xuất kinh doanh được ưu đãi thuế	(285.067.277)	460.526.481
Lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	(4.650.868.690)	(1.896.041.465)
Lỗ tính thuế chuyển sang kỳ sau	-	1.896.041.465
Thu nhập tính thuế	41.610.747.055	57.909.711.252
Trong đó:		
Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất 20%	41.610.747.055	57.449.184.771
Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất 17%	-	460.526.481
Thuế TNDN theo thuế suất	8.322.149.411	11.568.126.456
Thuế TNDN được giảm	-	(39.144.751)
Điều chỉnh thuế TNDN của những năm trước	-	129.750.849
Chi phí thuế TNDN hiện hành	8.322.149.411	11.658.732.554

37.2. Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

37.3. Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
			Từ 01/01/2026	Từ 01/01/2025
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026	đến 30/6/2026	đến 30/6/2025
Các khoản lỗ tính thuế	-	-	-	(476.531.960)
Trích trước chi phí tái đầu tư hạ tầng các dự án bất động sản	11.033.935.783	10.218.235.503	815.700.280	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	73.488.116	73.488.116	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	11.107.423.899	10.291.723.619		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			815.700.280	(476.531.960)

38. CÁC GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

38.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch trọng yếu với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	Công ty con
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	Công ty con
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	Công ty con
Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cơ Khí Công trình TICCO	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng TICCO	Công ty con cấp 2
Công ty TNHH MTV Cọc TICCO	Công ty con cấp 2
Công ty Cổ phần Testco	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt
Bà Phạm Thị Tuyết Dung	Người liên quan của ông Vũ Huy Giáp - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Các giao dịch của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026</i>	<i>Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025</i>
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ	Cho thuê máy móc thiết bị	29.000.000	35.944.000
	Cho thuê đất Cùm Công nghiệp	-	37.062.675.000
	Thuê xe	61.170.912	61.170.912
	Lợi nhuận chuyển về	12.799.945.372	-
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCÔ	Nhận giá trị công trình thi công	94.743.425.152	116.216.521.366
	Cho thuê đất, văn phòng	30.087.977	73.636.364
	Điện, nước văn phòng cho thuê	6.513.029	47.739.031
	Chi hộ	128.307.714	194.158.264
	Cổ tức được chia	1.650.000.000	3.850.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCÔ	Nhận giá trị công trình thi công	65.344.122.094	56.020.309.988
	Cho thuê đất, văn phòng	14.486.804	35.454.546
	Điện, nước văn phòng cho thuê	5.601.913	16.967.071
	Chi hộ	66.647.813	52.137.130
	Lợi nhuận chuyển về	3.918.333.854	5.115.068.279
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ Tân Phước	Thuê văn phòng	65.454.546	65.454.546
	Tiền điện văn phòng thuê	38.731.000	33.029.500
	Lợi nhuận chuyển về	12.093.372.222	-
Công ty TNHH MTV Cơ Khí Công trình TICCÔ	Nhận giá trị công trình thi công	68.454.545	114.154.545
Công ty TNHH MTV TICCÔ Gò Công	Lãi vay	-	772.242.996
	Lợi nhuận chuyển về	168.354.424	608.311.411
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng TICCÔ	Cho thuê đất, văn phòng	54.545.454	54.545.454
	Điện, nước văn phòng cho thuê	6.494.757	4.550.313
Công ty Cổ phần Testco	Cổ tức được chia	62.400.000	62.400.000
Bà Phạm Thị Tuyết Dung	Bán bất động sản	-	4.409.131.850

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Số dư các khoản phải thu, phải trả thương mại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty.

Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	VND	
Bên liên quan	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	4.002.000.000	4.002.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	20.412.752.849	20.381.432.849
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	3.435.000.000	3.435.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	1.729.473.568	1.729.473.568
TỔNG CỘNG	29.579.226.417	29.547.906.417
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	393.791.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	487.705.000	4.510.628.000
TỔNG CỘNG	881.496.000	4.510.628.000
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	8.902.129.877	5.475.978.691
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	33.134.270.520	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng TICCO	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công	4.873.026.453	4.704.672.029
TỔNG CỘNG	51.409.426.850	14.680.650.720
Phải thu dài hạn khác		
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	65.256.620.606	98.163.248.384
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	26.402.464.604	32.056.483.816
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	-	5.608.888.031
TỔNG CỘNG	91.659.085.210	135.828.620.231
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	38.628.738.013	75.613.233.525
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	29.734.954.783	17.065.655.919
TỔNG CỘNG	68.363.692.796	92.678.889.444
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	688.703.200	191.690.400
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	-	4.688.004.000
Công ty Cổ phần Testco	13.186.591	13.186.591
TỔNG CỘNG	701.889.791	4.892.880.991

38.2. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026			Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025		
		Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thường	Cộng	Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thường	Cộng
Hội đồng quản trị (HĐQT)		1.983.496.744	715.379.480	2.698.876.224	1.767.210.096	650.888.660	2.418.098.756
Ông Trần Hoàng Huân	Chủ tịch - Thường trực HĐQT	330.582.791	635.379.480	965.962.271	294.535.016	626.888.660	921.423.676
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Chủ tịch	330.582.791	-	330.582.791	294.535.016	-	294.535.016
Ông Vũ Huy Giáp	Thành viên	330.582.791	-	330.582.791	294.535.016	-	294.535.016
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên	330.582.791	20.000.000	350.582.791	294.535.016	-	294.535.016
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	Thành viên	330.582.790	40.000.000	370.582.790	294.535.016	24.000.000	318.535.016
Ông Phạm Văn Hậu	Thành viên	330.582.790	20.000.000	350.582.790	294.535.016	-	294.535.016
Ban kiểm soát		125.000.000	447.829.252	572.829.252	150.000.000	438.639.499	588.639.499
Ông Nguyễn Tiến Nhân	Trưởng ban	45.000.000	243.075.000	288.075.000	54.000.000	218.008.645	272.008.645
Bà Nguyễn Kiều Diễm Trang	Thành viên	40.000.000	141.660.939	181.660.939	48.000.000	155.431.251	203.431.251
Bà Đoàn Thị Hồng Cẩm	Thành viên	40.000.000	63.093.313	103.093.313	48.000.000	65.199.603	113.199.603
Ban điều hành		836.250.000	278.625.000	1.114.875.000	1.049.000.000	226.675.000	1.275.675.000
Ông Vũ Huy Giáp	Tổng Giám đốc	303.750.000	100.375.000	404.125.000	387.000.000	83.525.000	470.525.000
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	296.250.000	94.625.000	390.875.000	361.000.000	77.075.000	438.075.000
Ông Nguyễn Hữu Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	236.250.000	83.625.000	319.875.000	301.000.000	66.075.000	367.075.000
TỔNG CỘNG		2.944.746.744	1.441.833.732	4.386.580.476	2.966.210.096	1.316.203.159	4.282.413.255

39. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

39.1. Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Đến 1 năm	3.888.693.566	3.411.511.259
Trên 1 năm đến 5 năm	4.462.575.706	3.126.630.000
TỔNG CỘNG	8.351.269.272	6.538.141.259

39.2. Bảo lãnh

Công ty thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 6, diện tích 118.574,5 m², địa chỉ: Ấp Tân Lập, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp để bảo lãnh cho các khoản vay ngắn hạn của Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO và Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước (các công ty con) tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang.

Công ty thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Ấp 5, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp để bảo lãnh cho khoản vay dài hạn của Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước (công ty con) tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang theo hợp đồng số 368681.26.748.34480719.TD ngày 12 tháng 01 năm 2026.

40. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được soát xét. Trong đó, một số chỉ tiêu đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Chi tiết như sau:

Báo cáo tình hình tài chính riêng				VND
Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2025 (Theo báo cáo trước đây)	Tại ngày 31/12/2025 (Trình bày lại)	Chênh lệch do phân loại lại	
TÀI SẢN NGẮN HẠN	867.736.392.791	867.727.611.084	(8.781.707)	
Các khoản tương đương tiền	83.926.745.898	65.480.246.002	(18.446.499.896)	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	12.796.933.123	1.972.646.093	(10.824.287.030)	
Phải thu ngắn hạn khác	30.581.654.729	30.146.118.323	(435.536.406)	
Tài sản ngắn hạn khác	-	29.697.541.625	29.697.541.625	
TÀI SẢN DÀI HẠN	814.499.435.157	814.508.216.864	8.781.707	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	2.567.573.071	-	(2.567.573.071)	
Tài sản dài hạn khác	-	2.576.354.778	2.576.354.778	
NỢ NGẮN HẠN	598.361.494.442	598.361.494.442	-	
Phải trả cổ tức	-	96.949.900	96.949.900	
Phải trả ngắn hạn khác	9.138.814.003	9.041.864.103	(96.949.900)	

41. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

41.1. Ngoại tệ

	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Đồng Euro (EUR)	3.256,98	3.262,83

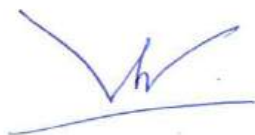
41.2. Nợ khó đòi đã xử lý

	Ngày 30/6/2026	Ngày 01/01/2026
Công ty Cổ phần GTVT Kiên Giang	925.888.360	925.888.360
Bà Đặng Thị Linh	201.000.000	201.000.000
Công ty Sagel	115.496.500	115.496.500
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Simon	56.000.000	56.000.000
Công ty TNHH Thiết kế Kiến trúc P.A	50.000.000	50.000.000
Doanh nghiệp tư nhân Tấn Hưng 1	40.349.000	40.349.000
Các đối tượng khác	1.587.850.863	1.587.850.863
TỔNG CỘNG	2.976.584.723	2.976.584.723

(*) Công ty xử lý xóa nợ các khoản nợ phải thu này do đã quá hạn trên 10 năm và không có khả năng thu hồi.

42. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.



Tờ Thị Việt
Người lập



Huỳnh Thị Mỹ Hương
Kế toán trưởng



Vũ Huy Giáp
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
VÀ XÂY
DỰNG
TIỀN
GIANG**

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG TIỀN GIANG
DN: C=VN, S=Đồng Tháp,
L=TP. Mỹ Tho, CN=CÔNG
TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG TIỀN GIANG,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:1200526842
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026.08.28
16:52:31+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.3.0