

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 2025



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 2025

**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.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:1200526842
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.08.26
13:49:11
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.3.0

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. Bảng cân đối kế toán 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 - 50

3.4.0
Cổ
KI
12-1

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 Kinh doanh số 5303000020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp) cấp lần đầu vào ngày 02 tháng 01 năm 2004. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1200526842, điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 cấp ngày 22 tháng 7 năm 2025, đăng ký tăng vốn điều lệ lên 311.299.070.000 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 : 1 2 0 0 5 2 6 8 4 2

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
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

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 2025.

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 2025, 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 2025, 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 2025 ("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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Huy Giáp

Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Số: 015/2025/BCTC-FAC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH 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 26 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 2025 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 2025, 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



Nguyễn Trọng Huy - Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số 3563-2021-099-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		785.608.590.545	879.547.290.014
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	139.827.057.362	121.969.328.432
1 Tiền	111		79.210.988.054	32.531.357.767
2 Các khoản tương đương tiền	112		60.616.069.308	89.437.970.665
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		14.883.434.927	14.835.681.521
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	14.883.434.927	14.835.681.521
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		79.586.740.067	139.859.286.982
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	30.596.969.616	73.122.485.151
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	7.137.278.565	24.778.539.204
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	8	44.129.400.799	43.992.664.228
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(2.276.908.913)	(2.034.401.601)
IV. Hàng tồn kho	140	10	546.172.692.079	597.994.242.431
1 Hàng tồn kho	141		546.540.132.661	598.361.683.013
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(367.440.582)	(367.440.582)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.138.666.110	4.888.750.648
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17	98.087.360	58.264.036
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		616.831.093	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	4.423.747.657	4.830.486.612

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		722.302.033.810	690.014.440.135
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		179.679.805.117	211.063.081.730
1 Phải thu dài hạn khác	216	8	179.679.805.117	211.063.081.730
II. Tài sản cố định	220		38.343.096.531	38.916.989.446
1 Tài sản cố định hữu hình	221	11	12.212.222.670	12.289.518.265
- Nguyên giá	222		20.897.469.177	20.380.971.029
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(8.685.246.507)	(8.091.452.764)
2 Tài sản cố định vô hình	227	12	26.130.873.861	26.627.471.181
- Nguyên giá	228		31.901.489.696	31.901.489.696
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(5.770.615.835)	(5.274.018.515)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	17.069.835.373	17.868.445.021
- Nguyên giá	231		26.897.687.106	26.897.687.106
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.827.851.733)	(9.029.242.085)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		304.512.743.739	239.098.943.194
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	304.512.743.739	239.098.943.194
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	16	180.260.000.000	180.260.000.000
1 Đầu tư vào công ty con	251		180.000.000.000	180.000.000.000
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		260.000.000	260.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.436.553.050	2.806.980.744
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	17	1.116.129.202	1.010.024.936
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	36.3	1.320.423.848	1.796.955.808
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.507.910.624.355	1.569.561.730.149

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		798.915.531.673	843.167.820.019
I. Nợ ngắn hạn	310		506.068.026.492	633.205.084.936
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	42.690.389.213	73.004.139.256
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	227.296.791.587	233.530.082.009
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	8.891.016.454	13.448.913.411
4 Phải trả người lao động	314		2.735.890.759	4.074.086.762
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	23.240.343.656	62.201.470.500
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	909.968.785	512.862.945
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	23	66.552.517.927	76.284.061.556
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	119.896.655.204	167.902.636.100
9 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	26	13.854.452.907	2.246.832.397
II. Nợ dài hạn	330		292.847.505.181	209.962.735.083
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	21	48.963.610.874	-
2 Phải trả dài hạn khác	337	23	408.240.000	408.240.000
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	237.297.917.857	204.475.411.133
4 Dự phòng phải trả dài hạn	342	25	6.177.736.450	5.079.083.950
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		708.995.092.682	726.393.910.130
I. Vốn chủ sở hữu	410	27	708.995.092.682	726.393.910.130
1 Vốn cổ phần	411		311.299.070.000	259.418.870.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311.299.070.000	259.418.870.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		5.700.930.000	5.700.930.000
3 Quỹ đầu tư phát triển	418		238.853.887.901	210.491.086.626
4 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		153.141.204.781	250.783.023.504
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		103.311.127.719	107.776.562.545
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		49.830.077.062	143.006.460.959
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.507.910.624.355	1.569.561.730.149

Nguyễn Thị Hồng Diễm
Người lập biểu

Huỳnh Thị Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Vũ Huy Giáp
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 26 tháng 8 năm 2025



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 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	28	280.108.019.218	108.613.594.314
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	28	280.108.019.218	108.613.594.314
4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	29	202.469.642.705	88.231.291.045
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		77.638.376.513	20.382.303.269
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	30	11.201.118.575	33.083.754.220
7 Chi phí tài chính	22	31	8.324.776.677	4.789.699.014
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.324.776.677	4.789.699.014
8 Chi phí bán hàng	25	32	5.536.958.231	1.744.048.811
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	12.678.343.741	8.927.215.349
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		62.299.416.439	38.005.094.315
11 Thu nhập khác	31	34	198.851.972	223.158.490
12 Chi phí khác	32	34	532.926.835	141.089.636
13 Lợi nhuận khác	40	34	(334.074.863)	82.068.854
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		61.965.341.576	38.087.163.169
15 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	36.1	11.658.732.554	2.239.454.345
16 Chi phí/(thu nhập) thuế Thu nhập doanh nghiệp	52	36.3	476.531.960	(886.486.018)
17 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	60		49.830.077.062	36.734.194.842


Nguyễn Thị Hồng Diễm
 Người lập biểu


Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Kế toán trưởng


Vũ Huy Giáp
 Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 26 tháng 8 năm 2025



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 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	01		61.965.341.576	38.087.163.169
2 Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		1.889.000.711	3.726.500.826
- Các khoản dự phòng	03		1.341.159.812	(78.473.070)
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(13.181.919)	(1.157.422)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(11.187.936.656)	(33.082.596.798)
- Chi phí lãi vay	06	31	8.324.776.677	4.789.699.014
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		62.319.160.201	13.441.135.719
- Giảm các khoản phải thu	09		59.403.158.689	9.885.638.087
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		51.821.550.352	(5.372.668.386)
- Giảm các khoản phải trả	11		(46.014.130.732)	(51.302.601.160)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(145.927.590)	185.959.279
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.970.020.061)	(4.044.920.203)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	20	(8.906.604.647)	(12.420.147.285)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.737.500.000)	(2.292.491.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		107.769.686.212	(51.920.094.949)
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		(65.803.998.793)	(1.256.761.262)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.000.000.000
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(47.753.406)	(58.305.308)
4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		42.988.002.045	32.539.566.677
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.863.750.154)	32.224.500.107

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33	24	109.038.260.928	83.744.534.000
2 Tiền trả nợ gốc vay	34	24	(124.221.735.100)	(83.423.164.000)
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(51.877.914.875)	(45.915.792.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(67.061.389.047)	(45.594.422.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		17.844.547.011	(65.290.016.842)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4	121.969.328.432	126.233.553.644
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		13.181.919	1.157.422
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	4	139.827.057.362	60.944.694.224


 Nguyễn Thị Hồng Diễm
 Người lập biểu


 Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Kế toán trưởng


 Vũ Huy Giáp
 Tổng Giám đốc



Đồng Tháp, ngày 26 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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 Kinh doanh số 5303000020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp) cấp lần đầu vào ngày 02 tháng 01 năm 2004. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1200526842, điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 cấp ngày 22 tháng 7 năm 2025, đăng ký tăng vốn điều lệ lên 311.299.070.000 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 được đăng ký theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp của Công ty là:

- 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 cầu 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 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;

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 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;
- 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;
- 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 ương 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.

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 61 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 59 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có hai (02) chi nhánh và một (01) văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc. Chi tiết như sau:

<i>Tên chi nhánh/ văn phòng đại diện</i>	<i>Địa chỉ</i>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Sàn Giao dịch Bất động sản TICCReal (TICCOReal)	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 TICCReal	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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có năm (05) công ty con trực tiếp, ba (03) công ty con gián tiếp và một (01) công ty liên kết. Chi tiết như sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động kinh doanh chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết</i>
Công ty con trực tiếp			
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCReal	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCReal	Phường Mỹ Phong, 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 TICCReal	Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi	100,00%
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCReal Tân Phước	Xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCReal	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	100,00%
Công ty con gián tiếp			
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCReal	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 TICCReal	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 TICCReal	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%

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 2025 ("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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

2.2. 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 thông 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 thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

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 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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").

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2. Hàng tồn kho

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định 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.

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 các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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.

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.

Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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
- Kí ốt 06 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 năm 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 trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11. Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày 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 phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước 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.

3.13. 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 tại Thông tư số 14/2021/TT-BXD - "Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng" do Bộ Xây dựng ban hành ngày 08 tháng 9 năm 2021.

3.14. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến 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 Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán 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 năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.15. 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 bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.16. 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.

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 3.17).

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 của Công ty được xác lập.

Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

Doanh thu cho thuê lại quyền sử dụng đất khu công nghiệp được Công ty ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản và thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tổng doanh thu cho thuê ghi nhận một lần trong kỳ là 64.910.715.000 VND với lợi nhuận gộp tương ứng là 28.230.307.500 VND. Đây là doanh thu từ các hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1 thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu một lần nêu trên. So với phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê, việc ghi nhận doanh thu một lần làm doanh thu và lợi nhuận gộp tăng với số tiền lần lượt là 63.327.526.829 VND và 27.541.763.415 VND.

Doanh thu cho thuê tài sản khác 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.

3.17. Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án.

Trường hợp 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.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ.

3.18. Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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.

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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.

3.19. 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.

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.

3.20. Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Công ty là thi công công trình xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ có liên quan. Đồng thời, hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về loại hình kinh doanh mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.21. 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 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Tiền mặt		815.671.483	987.712.081
Tiền gửi ngân hàng	(*)	78.395.316.571	31.543.645.686
VND		78.296.579.059	31.457.702.888
USD		-	215.467
EUR		98.737.512	85.727.331
Các khoản tương đương tiền	(**)	60.616.069.308	89.437.970.665
TỔNG CỘNG		139.827.057.362	121.969.328.432

(*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ

	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
USD	-	8,50
EUR	3.268,48	3.274,16

(**) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,6% đến 4,2% một năm. Trong đó, Công ty đã cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang với tổng giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 18.367.979.940 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 18.132.893.910 VND) 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 24).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	14.883.434.927	14.883.434.927	14.835.681.521	14.835.681.521
TỔNG CỘNG	14.883.434.927	14.883.434.927	14.835.681.521	14.835.681.521

- (*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba tháng và kỳ hạn còn lại dưới một năm tại các ngân hàng thương mại, hưởng lãi suất từ 2,9% đến 4,7% một năm. Trong đó, Công ty đã cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang với tổng giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 12.947.434.927 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 12.899.681.521 VND) 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 24).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Phải thu từ thi công công trình xây dựng	24.126.934.621	67.442.181.926
Phải thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê bất động sản	5.634.518.555	4.844.786.785
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	30.596.969.616	73.122.485.151
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.257.108.913)	(2.014.601.601)

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

Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	22.302.501.534	23.041.999.897
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	185.231.786	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	20.254.109.849	20.215.290.329
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	133.686.331	1.097.236.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	1.729.473.568	1.729.473.568
Phải thu từ các khách hàng khác	8.294.468.082	50.080.485.254
Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện Cái Bè	8.163.000.000	7.406.543.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Tiền Giang	-	22.181.973.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình giao thông tỉnh Tiền Giang	-	9.364.348.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình nông nghiệp và Phát triển nông thôn Bến Tre	-	1.131.968.000
Các khách hàng khác	131.468.082	9.995.653.254
TỔNG CỘNG	30.596.969.616	73.122.485.151

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 24).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Trả trước tiền thi công công trình	4.883.079.965	22.011.408.450
Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	2.254.198.600	2.767.130.754
TỔNG CỘNG	7.137.278.565	24.778.539.204
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(19.800.000)	(19.800.000)
Chi tiết trả trước cho người bán ngắn hạn như sau:		
<i>Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	2.208.635.000	19.379.490.000
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	-	15.266.329.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	2.208.635.000	4.113.161.000
<i>Trả trước cho các bên khác</i>	4.928.643.565	5.399.049.204
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Tân Hoàn Thiện	1.990.513.000	2.418.686.000
Ban Quản lý các dự án đầu tư huyện Cai Lậy	931.260.000	931.260.000
Các nhà cung cấp khác	2.006.870.565	2.049.103.204
TỔNG CỘNG	7.137.278.565	24.778.539.204

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 37)</i>	16.726.933.874	17.267.982.704
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	8.409.678.814	9.629.039.055
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng TICCO	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCO	3.817.255.060	3.138.943.649
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	27.402.466.925	26.724.681.524
Tạm ứng cho nhân viên	21.785.260.866	21.146.428.466
Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện Gò Công Đông	4.820.964.160	4.820.964.160
Lãi tiền gửi phải thu	554.627.842	404.620.206
Các khoản bảo hiểm phải thu	55.064.220	44.979.855
Các khoản phải thu khác	186.549.837	307.688.837
TỔNG CỘNG	44.129.400.799	43.992.664.228

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

		VND	
		Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn			
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i>	(Thuyết minh số 37)	179.348.859.502	210.732.136.115
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOT Tân Phước		133.469.699.444	146.801.199.504
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOT		40.270.272.027	63.930.936.611
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCOT		5.608.888.031	-
<i>Phải thu từ các bên khác</i>		330.945.615	330.945.615
Ký quỹ, ký cược		330.945.615	330.945.615
TỔNG CỘNG		179.679.805.117	211.063.081.730

9. NỢ XẤU

VND						
	Ngày 30/6/2025			Ngày 01/01/2025		
		Giá trị			Giá trị	
Đối tượng nợ (*)	Giá gốc	có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	2.620.869.880	363.760.967	(2.257.108.913)	2.620.869.880	606.268.279	(2.014.601.601)
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	1.212.536.559	363.760.967	(848.775.592)	1.212.536.559	606.268.279	(606.268.280)
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	2.640.669.880	363.760.967	(2.276.908.913)	2.640.669.880	606.268.279	(2.034.401.601)

(*) 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 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	187.443.047	-	35.575.358	-
Công cụ, dụng cụ	18.950.000	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	377.364.511.571	(367.440.582)	467.819.246.236	(367.440.582)
Thành phẩm bất động sản (**)	168.969.228.043	-	130.506.861.419	-
TỔNG CỘNG	546.540.132.661	(367.440.582)	598.361.683.013	(367.440.582)

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

	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Các dự án kinh doanh bất động sản	374.734.145.465	-	465.770.667.691	-
Các công trình xây dựng	2.630.366.106	(367.440.582)	2.048.578.545	(367.440.582)
TỔNG CỘNG	377.364.511.571	(367.440.582)	467.819.246.236	(367.440.582)

(**) Thành phẩm bất động sản của Công ty bao gồm:

- Đất nền phân lô thuộc dự án Khu dân cư Long Thạnh Hưng, xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp;
- 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 của Dự án Khu dân cư Long Thạnh Hưng, Dự án đường Nguyễn Trọng Dân nối dài và khu dân cư hai bên đường được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Công ty tại Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (Thuyết minh số 24).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	14.485.673.287	246.731.685	3.966.163.636	1.682.402.421	20.380.971.029
Tăng trong kỳ	-	-	-	516.498.148	516.498.148
Số cuối kỳ	14.485.673.287	246.731.685	3.966.163.636	2.198.900.569	20.897.469.177
<i>Trong đó:</i>					
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	3.844.967.634	240.671.068	2.323.411.641	1.682.402.421	8.091.452.764
Khấu hao trong kỳ	421.192.770	6.060.617	140.715.450	25.824.906	593.793.743
Số cuối kỳ	4.266.160.404	246.731.685	2.464.127.091	1.708.227.327	8.685.246.507
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	10.640.705.653	6.060.617	1.642.751.995	-	12.289.518.265
Số cuối kỳ	10.219.512.883	-	1.502.036.545	490.673.242	12.212.222.670
<i>Trong đó:</i>					
Sử dụng để thế chấp (*)	8.612.136.486	-	-	-	8.612.136.486

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản cố định hữu hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 8.612.136.486 VND (31 tháng 12 năm 2024: 8.854.731.882 VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Công ty tại các Ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24).

12. 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
Mua trong kỳ	-	-	-
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	4.923.754.715	350.263.800	5.274.018.515
Hao mòn trong kỳ	496.597.320	-	496.597.320
Số cuối kỳ	5.420.352.035	350.263.800	5.770.615.835
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	26.627.471.181	-	26.627.471.181
Số cuối kỳ	26.130.873.861	-	26.130.873.861
Trong đó:			
Sử dụng để thế chấp (*)	26.130.873.861	-	26.130.873.861

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, tài sản cố định vô hình của Công ty với tổng giá trị còn lại là 26.130.873.861 VND (31 tháng 12 năm 2024: 26.627.471.181 VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng (Thuyết minh số 24).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

		Đất, văn phòng, nhà kho cho thuê	VND Tổng cộng
Nguyên giá:	<i>Kiot cho thuê</i>		
Số đầu kỳ	1.580.316.192	25.317.370.914	26.897.687.106
Số cuối kỳ	1.580.316.192	25.317.370.914	26.897.687.106
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	7.448.925.893	9.029.242.085
Khấu hao trong kỳ	-	798.609.648	798.609.648
Số cuối kỳ	1.580.316.192	8.247.535.541	9.827.851.733

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

		VND	
	Ki ốt cho thuê	Đất, văn phòng, nhà kho cho thuê	Tổng cộng
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	-	17.868.445.021	17.868.445.021
Số cuối kỳ	-	17.069.835.373	17.069.835.373

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

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.173.557.686	2.433.484.604
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.340.275.609	1.316.418.254

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 2025. 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.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1 (*)	105.018.218.264	129.076.315.209
Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2	198.776.036.803	108.838.567.091
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	718.488.672	1.184.060.894
TỔNG CỘNG	304.512.743.739	239.098.943.194

- (*) Một số quyền sử dụng đất tại dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1 được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay Công ty tại các tổ chức tín dụng (Thuyết minh số 24).

15. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Chi phí lãi vay trong kỳ (Thuyết minh số 31)	8.324.776.677	4.789.699.014
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản (*)	3.615.871.770	4.747.126.488
TỔNG CỘNG	11.940.648.447	9.536.825.502

- (*) 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 14).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Mẫu số B09a-DN

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

Tên công ty	Ngày 30/6/2025			Ngày 01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
Đầu tư vào công ty con	180.000.000.000	-	192.174.493.689	180.000.000.000	-	193.077.005.895
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	55.000.000.000	-	55.000.000.000	55.000.000.000	-	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	10.000.000.000	-	22.174.493.689	10.000.000.000	-	23.077.005.895
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	14.000.000.000	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	66.000.000.000	-	66.000.000.000	66.000.000.000	-	66.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCO	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	-	328.345.375	260.000.000	-	360.374.165
Công ty Cổ phần Testco	260.000.000	-	328.345.375	260.000.000	-	360.374.165
TỔNG CỘNG	180.260.000.000	-	192.502.839.064	180.260.000.000	-	193.437.380.060

(*) 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (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	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
			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	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	Số 490 Đỉnh Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây dựng công trình thủy lợi	66,67%	66,67%	66,67%	66,67%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	Số 490 Đỉnh Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp	Thi công xây dựng công trình thủy lợi	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	Ấp 4, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCO	Số 46-48 Nguyễn Công Bình, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh bất động sản	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	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	16.581.813	52.791.288
Thuế đất phi nông nghiệp Khu dân cư Long Thạnh Hưng	5.472.748	5.472.748
Chi phí trả trước khác	76.032.799	-
TỔNG CỘNG	98.087.360	58.264.036

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	388.629.202	361.024.936
Chi phí trả trước khác	727.500.000	649.000.000
TỔNG CỘNG	1.116.129.202	1.010.024.936

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND			
	Ngày 30/6/2025		Ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả tiền thi công công trình	21.836.728.523	21.836.728.523	59.876.686.666	59.876.686.666
Phải trả tiền kinh doanh bất động sản	20.851.650.890	20.851.650.890	13.125.442.790	13.125.442.790
Phải trả tiền mua vật liệu xây dựng	2.009.800	2.009.800	2.009.800	2.009.800
TỔNG CỘNG	42.690.389.213	42.690.389.213	73.004.139.256	73.004.139.256

Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn như sau:

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	40.466.337.000	68.620.770.023
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	25.198.432.000	42.064.089.823
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	15.142.335.000	26.479.652.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí Công trình TICCO	125.570.000	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	-	77.028.200
Phải trả cho các bên khác	2.224.052.213	4.383.369.233
Công ty TNHH Thanh Thành Hiếu	-	2.718.097.000
Các nhà cung cấp khác	2.224.052.213	1.665.272.233
TỔNG CỘNG	42.690.389.213	73.004.139.256

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Nhận trước tiền bán bất động sản	170.419.282.688	189.967.051.573
Nhận trước tiền thi công công trình	56.863.903.899	43.549.425.436
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	227.296.791.587	233.530.082.009
Chi tiết người mua trả tiền trước ngắn hạn như sau:		
Khách hàng mua bất động sản	170.419.282.688	189.967.051.573
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Tiền Giang	13.097.507.000	15.188.142.000
Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện Cái Bè	26.379.000.000	3.732.600.000
Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện Tân Phước	8.138.000.000	12.000.000.000
Các khách hàng khác	9.263.001.899	12.642.288.436
TỔNG CỘNG	227.296.791.587	233.530.082.009
Trong đó:		
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 37)	7.402.627.337	11.239.016.850
Các bên khác trả tiền trước	219.894.164.250	222.291.065.159

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30/6/2025
Thuế Giá trị gia tăng phải nộp	7.043.616.017	3.766.685.947	(10.810.301.964)	-
Thuế Giá trị gia tăng nộp thừa	(4.830.486.612)	1.233.662.186	(826.923.231)	(4.423.747.657)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.008.078.114	11.658.732.554	(8.906.604.647)	8.760.206.021
Thuế Thu nhập cá nhân	394.016.808	2.736.697.244	(3.002.573.764)	128.140.288
Các loại thuế khác	3.202.472	180.805.126	(181.337.453)	2.670.145
TỔNG CỘNG	8.618.426.799	19.576.583.057	(23.727.741.059)	4.467.268.797
Trong đó:				
Thuế phải nộp	13.448.913.411			8.891.016.454
Thuế nộp thừa (*)	4.830.486.612			4.423.747.657

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

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí trích trước các dự án bất động sản	15.172.150.053	53.173.227.568
Chi phí lãi vay	7.889.893.226	6.408.836.710
Các khoản khác	178.300.377	2.619.406.222
TỔNG CỘNG	23.240.343.656	62.201.470.500

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn		
Trích trước chi phí tái đầu tư hạ tầng các dự án bất động sản	48.963.610.874	-
TỔNG CỘNG	48.963.610.874	-

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Doanh thu cho thuê bất động sản nhận trước	909.968.785	512.862.945
TỔNG CỘNG	909.968.785	512.862.945

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	23.798.553	23.798.553
Nhận ký quỹ, ký cược	119.500.000	119.500.000
Cổ tức phải trả	25.956.239.150	25.950.380.025
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 37)	39.689.006.447	48.984.351.005
Các khoản phải trả, phải nộp khác	763.973.777	1.206.031.973
TỔNG CỘNG	66.552.517.927	76.284.061.556

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	408.240.000	408.240.000
TỔNG CỘNG	408.240.000	408.240.000

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Mẫu số B09a-DN

24. VAY

VND

	Ngày 01/01/2025	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	Ngày 30/6/2025
Ngắn hạn	167.902.636.100	30.204.001.000	(124.221.735.100)	46.011.753.204	119.896.655.204
Vay ngắn hạn	51.559.189.100	30.204.001.000	(51.559.189.100)	-	30.204.001.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (a)	38.023.937.000	29.026.001.000	(38.023.937.000)	-	29.026.001.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	1.259.600.000	-	(1.259.600.000)	-	-
Vay các cá nhân (e)	12.275.652.100	1.178.000.000	(12.275.652.100)	-	1.178.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	116.343.447.000	-	(72.662.546.000)	46.011.753.204	89.692.654.204
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (b)	-	-	-	19.075.797.204	19.075.797.204
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (c)	53.871.892.000	-	(26.935.946.000)	26.935.956.000	53.871.902.000
Vay các cá nhân (e)	62.471.555.000	-	(45.726.600.000)	-	16.744.955.000
Dài hạn	204.475.411.133	78.834.259.928	-	(46.011.753.204)	237.297.917.857
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (b)	122.661.755.133	78.834.259.928	-	(19.075.797.204)	182.420.217.857
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (c)	61.848.456.000	-	-	(26.935.956.000)	34.912.500.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICC O (d) (*)	19.965.200.000	-	-	-	19.965.200.000
TỔNG CỘNG	372.378.047.233	109.038.260.928	(124.221.735.100)	-	357.194.573.061
Số có khả năng trả nợ	372.378.047.233				357.194.573.061

(*) Bên liên quan (Thuyết minh số 37)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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 01/2025/433488/HĐTD ngày 17 tháng 01 năm 2025 (*)	29.026.001.000	Từ 5 tháng đến 6 tháng	Từ 5,7 đến 6,5	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 m², địa chỉ: khu phố 6, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 600, tờ bản đồ số 33, diện tích 158,9 m², 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 m², 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 m², 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 02/2025/433488/HĐBL ngày 17 tháng 01 năm 2025 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 31 tháng 12 năm 2025. 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 2025, tổng số dư bảo lãnh của Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức này là 153.933.671.517 VND.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

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 09 năm 2023	95.378.986.021	48 tháng	8,2	Đầu tư Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường	Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2134, tờ bản đồ số GTC1, diện tích 20.123 m ² , địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, 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 09 năm 2024	106.117.029.040	84 tháng	7,9	Đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2	Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2135, 2136, 2141, 2142, 2143 và 2163, tờ bản đồ số GTC1, tổng diện tích 85.944,3 m ² , địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1032 và 1033, tờ bản đồ số 11, diện tích 230 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 99, tờ bản đồ số 12, diện tích 115 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Cụm công nghiệp Gia Thuận 2

TỔNG CỘNG**201.496.015.061****Trong đó:**

Vay dài hạn đến hạn trả	19.075.797.204
Vay dài hạn	182.420.217.857

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VAY (tiếp theo)**(c) Vay dài hạn Quý 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 02/2019/HĐTD ngày 04 tháng 6 năm 2019	12.546.902.000	72 tháng	6,9	Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1	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, 96 và 97 tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 460 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 33, diện tích 259,6 m ² , địa chỉ: Ấp 2, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp
Hợp đồng tín dụng số 08/2022/HĐTD-TĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2022	51.300.000.000	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
Hợp đồng tín dụng số 06/2023/HĐTD-TĐTD ngày 04 tháng 12 năm 2023	24.937.500.000	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 2139, tờ bản đồ số GTC1, diện tích 9.750 m ² , địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp
TỔNG CỘNG	88.784.402.000				

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 53.871.902.000

Vay dài hạn 34.912.500.000

VAY (tiếp theo)

(d) Vay dài hạn Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCO

Vay để bổ sung nguồn vốn dài hạn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, thời hạn vay 96 tháng kể từ ngày 02 tháng 4 năm 2021, hình thức vay tín chấp, lãi suất cố định 7,8%/năm.

(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 từ 3 tháng đến 24 tháng, hình thức vay tín chấp, lãi suất theo thỏa thuận nhưng không vượt quá 12,5%/năm.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Dự phòng chi phí bảo trì Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1	6.177.736.450	5.079.083.950
TỔNG CỘNG	6.177.736.450	5.079.083.950

26. 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 2024			
Số đầu kỳ	1.744.460.645	2.398.106.275	4.142.566.920
Trích lập trong kỳ (*)	3.126.613.529	1.539.973.828	4.666.587.357
Sử dụng trong kỳ	(1.600.000.000)	(692.491.000)	(2.292.491.000)
Số cuối kỳ	3.271.074.174	3.245.589.103	6.516.663.277
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

(*) Trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế (Thuyết minh số 27.1).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**27.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	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 2024					
Số đầu kỳ	229.578.960.000	5.700.930.000	187.158.149.843	260.431.467.685	682.869.507.528
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	36.734.194.842	36.734.194.842
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	-	23.332.936.783	(27.999.524.140)	(4.666.587.357)
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	29.839.910.000	-	-	(29.839.910.000)	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(68.873.584.000)	(68.873.584.000)
Số cuối kỳ	<u>259.418.870.000</u>	<u>5.700.930.000</u>	<u>210.491.086.626</u>	<u>170.452.644.387</u>	<u>646.063.531.013</u>
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)
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (*)	51.880.200.000	-	-	(51.880.200.000)	-
Cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	(51.883.774.000)	(51.883.774.000)
Số cuối kỳ	<u>311.299.070.000</u>	<u>5.700.930.000</u>	<u>238.853.887.901</u>	<u>153.141.204.781</u>	<u>708.995.092.682</u>

(*) Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025. Theo đó, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2024 là 50% vốn điều lệ (tương ứng 129.709.431.000 VND) bao gồm cổ tức chi trả bằng tiền với tỷ lệ 30% vốn điều lệ và cổ tức chi trả bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% 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 2024 (tương ứng 28.362.801.275 VND và 11.345.120.510 VND); khen thưởng cho người lao động Công ty và các công ty con số tiền 4.000.000.000 VND.

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

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	259.418.870.000	229.578.960.000
Tăng vốn do phát hành cổ phiếu trả cổ tức	51.880.200.000	29.839.910.000
Số cuối kỳ	<u>311.299.070.000</u>	<u>259.418.870.000</u>
Cổ tức đã trả		
Cổ tức công bố	129.709.431.000	98.718.952.800
Cổ tức đã trả	129.705.861.000	98.713.494.000

27.3. Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.129.907	25.941.887
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	31.129.907	25.941.887
Cổ phiếu phổ thông	31.129.907	25.941.887
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.129.907	25.941.887
Cổ phiếu phổ thông	31.129.907	25.941.887

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.

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Doanh thu kinh doanh bất động sản	198.824.570.874	53.004.339.562
Doanh thu hợp đồng xây dựng	77.742.028.454	51.823.643.852
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.173.557.686	2.433.484.604
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.367.862.204	1.352.126.296
TỔNG CỘNG	<u>280.108.019.218</u>	<u>108.613.594.314</u>
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 37)	37.262.255.364	2.141.725.397
Doanh thu đối với bên khác	242.845.763.854	106.471.868.917

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Giá vốn kinh doanh bất động sản	123.348.520.767	35.087.412.682
Giá vốn hợp đồng xây dựng	77.057.445.643	51.083.993.397
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	1.340.275.609	1.316.418.254
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	723.400.686	743.466.712
TỔNG CỘNG	202.469.642.705	88.231.291.045

30. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Lãi tiền gửi ngân hàng	1.552.156.966	911.358.667
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.635.779.690	32.171.238.131
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	13.181.919	1.157.422
TỔNG CỘNG	11.201.118.575	33.083.754.220

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Chi phí lãi vay	8.324.776.677	4.789.699.014
TỔNG CỘNG	8.324.776.677	4.789.699.014

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Chi phí nhân viên bán hàng	1.697.246.404	574.994.001
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	61.447.550	9.479.454
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.672.403	128.065.934
Chi phí bán hàng khác	3.741.591.874	1.031.509.422
TỔNG CỘNG	5.536.958.231	1.744.048.811

33. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Chi phí nhân viên quản lý	5.093.888.809	3.444.447.417
Chi phí vật liệu quản lý	170.217.192	181.907.334
Chi phí đồ dùng văn phòng	179.069.976	188.952.681
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	595.757.903	592.872.378
Thuế, phí và lệ phí	168.751.569	116.379.407
Chi phí/(hoàn nhập) dự phòng	242.507.312	(78.473.070)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.324.803.856	578.385.150
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	4.903.347.124	3.902.744.052
TỔNG CỘNG	12.678.343.741	8.927.215.349

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Thu nhập khác		
Thu tiền điện, nước kiot cho thuê	168.098.106	195.875.958
Các khoản khác	30.753.866	27.282.532
	198.851.972	223.158.490
Chi phí khác		
Chi phí điện, nước kinh doanh kiốt cho thuê	(152.656.184)	(140.890.453)
Các khoản khác	(380.270.651)	(199.183)
	(532.926.835)	(141.089.636)
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	(334.074.863)	82.068.854

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	304.992.052	332.657.722
Chi phí nhân công	6.791.135.213	4.019.441.418
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	1.889.000.711	3.726.500.826
Chi phí dịch vụ mua ngoài	150.651.250.781	91.188.212.156
Các chi phí khác	9.056.197.879	4.972.159.811
TỔNG CỘNG	168.692.576.636	104.238.971.933

36. 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 2025, 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 qui 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.

36.1. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND	
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	61.965.341.576	38.087.163.169
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Các khoản điều chỉnh tăng	3.684.107.901	912.612.838
Các khoản điều chỉnh giảm	(9.635.779.690)	(32.171.238.131)
Tổng lợi nhuận chịu thuế	56.013.669.787	6.828.537.876
<i>Trong đó:</i>		
Lợi nhuận hoạt động kinh doanh bất động sản	57.449.184.771	11.150.191.902
Lợi nhuận hoạt động sản xuất kinh doanh được ưu đãi thuế	460.526.481	110.776.063
Lỗ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	(1.896.041.465)	(4.432.430.089)
Lỗ tính thuế chuyển sang kỳ sau	1.896.041.465	4.432.430.089
Thu nhập tính thuế	57.909.711.252	11.260.967.965
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất 20%	57.449.184.771	11.150.191.902
Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất 17%	460.526.481	110.776.063
Thuế TNDN theo thuế suất	11.568.126.456	2.248.870.311
Thuế TNDN được giảm	(39.144.751)	(9.415.966)
Điều chỉnh thuế TNDN của những năm trước	129.750.849	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.658.732.554	2.239.454.345

36.2. 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.

36.3. 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:

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Các khoản lỗ tính thuế	1.246.935.732	1.723.467.692	(476.531.960)	886.486.018
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	73.488.116	73.488.116	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.320.423.848	1.796.955.808		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			(476.531.960)	886.486.018

Lỗ tính thuế chuyển sang năm sau

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 6.234.678.659 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/06/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/06/2025
2024	2029	4.338.637.194	-	4.338.637.194
2025	2030	1.896.041.465	-	1.896.041.465
TỔNG CỘNG		6.234.678.659	-	6.234.678.659

- (*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trị giá 1.246.935.732 VND các khoản lỗ lũy kế nói trên.

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

37.1. 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 2025 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 Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCO	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 Bà Phạm Thị Tuyết Dung	Nhân sự chủ chốt Người liên quan của ông Vũ Huy Giáp - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Nghĩa Nhân	Người liên quan của ông Nguyễn Thanh Nghĩa - Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	Cho thuê máy móc thiết bị	35.944.000	1.714.754.787
	Cho thuê đất Khu Công nghiệp	37.062.675.000	-
	Thuê xe	61.170.912	-
	Mua vật tư	-	284.280.000
	Lợi nhuận chuyển về	-	11.083.781.568
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	Nhận giá trị công trình thi công	116.216.521.366	43.058.717.592
	Cho thuê đất, văn phòng	73.636.364	73.636.364
	Điện, nước văn phòng cho thuê	47.739.031	26.183.375
	Chi hộ	194.158.264	12.973.485
	Cổ tức được chia	3.850.000.000	3.300.000.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	Nhận giá trị công trình thi công	56.020.309.988	23.905.376.852
	Cho thuê đất, văn phòng	35.454.546	35.454.546
	Điện, nước văn phòng cho thuê	16.967.071	16.829.366
	Chi hộ	52.137.130	60.328.257
	Lợi nhuận chuyển về	5.115.068.279	1.602.843.658

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 (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOTân Phước	Mua dịch vụ	98.484.046	-
	Lợi nhuận chuyển về	-	15.510.307.495
Công ty TNHH MTV Cơ Khí Công trình TICCOT	Nhận giá trị công trình thi công	114.154.545	-
	Chi hộ	-	7.260.608
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCOT	Lãi vay	772.242.996	776.509.532
	Lợi nhuận chuyển về	608.311.411	611.905.410
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng TICCOT	Cho thuê đất, văn phòng	54.545.454	54.545.454
	Điện, nước văn phòng cho thuê	4.550.313	6.516.349
Công ty TNHH MTV Cọc TICCOT	Cho thuê máy móc thiết bị	-	263.334.246
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 2025 không cần bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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.

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

Bên liên quan	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCOT	185.231.786	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOT	20.254.109.849	20.215.290.329
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCOT	133.686.331	1.097.236.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOT Tân Phước	1.729.473.568	1.729.473.568
TỔNG CỘNG	22.302.501.534	23.041.999.897
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCOT	-	15.266.329.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCOT	2.208.635.000	4.113.161.000
TỔNG CỘNG	2.208.635.000	19.379.490.000

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 (tiếp theo)

	VND	
Bên liên quan	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	8.409.678.814	9.629.039.055
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	3.500.000.000	3.500.000.000
Công ty TNHH MTV Vật liệu Xây dựng TICCO	1.000.000.000	1.000.000.000
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCO	3.817.255.060	3.138.943.649
TỔNG CỘNG	16.726.933.874	17.267.982.704
Phải thu dài hạn khác		
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	133.469.699.444	146.801.199.504
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	40.270.272.027	63.930.936.611
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	5.608.888.031	-
TỔNG CỘNG	179.348.859.502	210.732.136.115
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	25.198.432.000	42.064.089.823
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	15.142.335.000	26.479.652.000
Công ty TNHH MTV Cơ khí Công trình TICCO	125.570.000	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	-	77.028.200
TỔNG CỘNG	40.466.337.000	68.620.770.023
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	-	6.829.885.000
Bà Phạm Thị Tuyết Dung	3.746.768.214	4.409.131.850
Ông Nguyễn Nghĩa Nhân	3.655.859.123	-
TỔNG CỘNG	7.402.627.337	11.239.016.850
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCO	12.361.013.414	12.361.013.414
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	185.825.442	40.500.000
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	27.128.981.000	36.569.651.000
Công ty Cổ phần Testco	13.186.591	13.186.591
TỔNG CỘNG	39.689.006.447	48.984.351.005
Vay dài hạn		
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản TICCO	19.965.200.000	19.965.200.000
TỔNG CỘNG	19.965.200.000	19.965.200.000

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

		Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025			Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024		
Họ và tên	Chức danh	Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thưởng	Cộng	Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thưởng	Cộng
Hội đồng quản trị (HDQT)		1.767.210.096	650.888.660	2.418.098.756	1.389.970.260	647.596.250	2.037.566.510
Ông Trần Hoàng Huân	Chủ tịch - Thường trực HDQT	294.535.016	626.888.660	921.423.676	231.661.710	623.596.250	855.257.960
Ông Vũ Huy Giáp	Thành viên	294.535.016	-	294.535.016	231.661.710	-	231.661.710
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Thành viên	294.535.016	-	294.535.016	231.661.710	-	231.661.710
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên	294.535.016	-	294.535.016	231.661.710	-	231.661.710
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	Thành viên	294.535.016	24.000.000	318.535.016	231.661.710	24.000.000	255.661.710
Ông Phạm Văn Hậu	Thành viên	294.535.016	-	294.535.016	231.661.710	-	231.661.710
Ban kiểm soát		150.000.000	438.639.499	588.639.499	150.000.000	403.285.168	553.285.168
Ông Nguyễn Tiến Nhân	Trưởng ban	54.000.000	218.008.645	272.008.645	54.000.000	198.008.022	252.008.022
Bà Nguyễn Kiều Diễm Trang	Thành viên	48.000.000	155.431.251	203.431.251	48.000.000	140.593.063	188.593.063
Bà Đoàn Thị Hồng Cẩm	Thành viên	48.000.000	65.199.603	113.199.603	48.000.000	64.684.083	112.684.083
Ban điều hành		1.049.000.000	226.675.000	1.275.675.000	954.750.000	213.975.000	1.168.725.000
Ông Vũ Huy Giáp	Tổng Giám đốc	387.000.000	83.525.000	470.525.000	349.250.000	79.425.000	428.675.000
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	361.000.000	77.075.000	438.075.000	332.750.000	72.775.000	405.525.000
Ông Nguyễn Hữu Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	301.000.000	66.075.000	367.075.000	272.750.000	61.775.000	334.525.000
TỔNG CỘNG		2.966.210.096	1.316.203.159	4.282.413.255	2.494.720.260	1.264.856.418	3.759.576.678

38. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Ngoại tệ		
Đô la Mỹ (USD)	-	8,50
Đồng Euro (EUR)	3.268,48	3.274,16
		VND
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Nợ khó đòi đã xử lý (*)		
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
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.

39. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

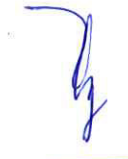
Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30/6/2025	Ngày 01/01/2025
Đến 1 năm	4.171.327.491	3.941.298.400
Trên 1 năm đến 5 năm	4.258.438.521	9.689.387.400
TỔNG CỘNG	8.429.766.012	13.630.685.800

40. 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.


Nguyễn Thị Hồng Diễm
Người lập biểu


Huỳnh Thị Mỹ Hương
Kế toán trưởng


Vũ Huy Giáp
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 26 tháng 8 năm 2025