

## **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét  
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC**  
**FAC AUDITING CO., LTD**  
Website: [www.kiemtoanfac.vn](http://www.kiemtoanfac.vn)

## **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét

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



## MỤC LỤC

|                                                               | Trang   |
|---------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Thông tin chung                                            | 1 - 2   |
| 2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                              | 3       |
| 3. Báo cáo soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ            | 4       |
| 4. Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ          | 5 - 7   |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ | 8       |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ           | 9 - 10  |
| 7. Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ        | 11 - 64 |

\*\*\*\*\*

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có năm (05) công ty con trực tiếp, ba (03) công ty con gián tiếp, một (01) công ty liên kết, hai (02) chi nhánh và một (01) văn phòng đại diện.

Các hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con là sản xuất, kinh doanh bê tông; đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, 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; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; thi công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại; đóng, ép cọc bê tông cốt thép các loại bằng máy thủy lực.

### TRỤ SỞ CHÍNH

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### **BAN KIỂM SOÁT**

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

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

### **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

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

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

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

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

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Huy Giáp  
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



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

Số: 019/2026/BCTCHN-FAC

## **BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 64, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC**



**Đỗ Hoàng Chương - Phó Tổng Giám đốc**

*Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề*

*kiểm toán số 2662-2023-099-1*

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

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30/6/2026           | Ngày 01/01/2026          |
|----------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>1.511.488.693.240</b> | <b>1.592.943.716.634</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>173.479.444.741</b>   | <b>335.746.796.473</b>   |
| 1 Tiền                                       | 111        |             | 121.835.958.744          | 239.677.939.928          |
| 2 Các khoản tương đương tiền                 | 112        |             | 51.643.485.997           | 96.068.856.545           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>11.376.687.318</b>    | <b>7.664.035.133</b>     |
| 1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn   | 123        | 5.1         | 11.376.687.318           | 7.664.035.133            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>318.068.042.105</b>   | <b>319.330.008.754</b>   |
| 1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng           | 131        | 6           | 258.090.245.351          | 274.908.404.215          |
| 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn           | 132        | 7           | 34.493.361.311           | 37.714.788.133           |
| 3 Phải thu ngắn hạn khác                     | 135        | 8           | 75.303.886.744           | 53.511.953.548           |
| 4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi         | 136        | 9           | (49.819.451.301)         | (46.805.137.142)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>10</b>   | <b>887.607.904.154</b>   | <b>831.970.731.740</b>   |
| 1 Hàng tồn kho                               | 141        |             | 887.975.344.736          | 832.338.172.322          |
| 2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho             | 142        |             | (367.440.582)            | (367.440.582)            |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>160</b> |             | <b>120.956.614.922</b>   | <b>98.232.144.534</b>    |
| 1 Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn               | 161        | 17          | 544.395.568              | 620.150.127              |
| 2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ        | 162        |             | 28.286.116.093           | 20.171.474.727           |
| 3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước   | 163        | 21          | 3.740.151.919            | 4.778.460.954            |
| 4 Tài sản ngắn hạn khác                      | 165        | 11          | 88.385.951.342           | 72.662.058.726           |

| TÀI SẢN                                   | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30/6/2026           | Ngày 01/01/2026          |
|-------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                 | <b>200</b> |             | <b>842.405.033.732</b>   | <b>827.515.798.391</b>   |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>      | <b>210</b> |             | <b>336.945.615</b>       | <b>336.945.615</b>       |
| 1 Phải thu dài hạn khác                   | 215        | 8           | 336.945.615              | 336.945.615              |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                | <b>220</b> |             | <b>343.967.801.532</b>   | <b>358.318.501.424</b>   |
| 1 Tài sản cố định hữu hình                | 221        | 12          | 307.949.152.890          | 321.775.005.566          |
| - Nguyên giá                              | 222        |             | 861.591.253.832          | 844.376.648.675          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 223        |             | (553.642.100.942)        | (522.601.643.109)        |
| 2 Tài sản cố định vô hình                 | 227        | 13          | 36.018.648.642           | 36.543.495.858           |
| - Nguyên giá                              | 228        |             | 43.767.247.459           | 43.767.247.459           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 229        |             | (7.748.598.817)          | (7.223.751.601)          |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>           | <b>240</b> | <b>14</b>   | <b>21.336.871.423</b>    | <b>16.066.437.806</b>    |
| - Nguyên giá                              | 241        |             | 32.679.149.297           | 26.578.276.576           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                  | 242        |             | (11.342.277.874)         | (10.511.838.770)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>        | <b>250</b> |             | <b>424.763.549.179</b>   | <b>401.004.912.443</b>   |
| 1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 252        | 16          | 424.763.549.179          | 401.004.912.443          |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>        | <b>260</b> |             | <b>280.478.858</b>       | <b>364.035.551</b>       |
| 1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 262        | 5.2         | 280.478.858              | 364.035.551              |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>           | <b>270</b> |             | <b>51.719.387.125</b>    | <b>51.424.965.552</b>    |
| 1 Chi phí chờ phân bổ dài hạn             | 271        | 17          | 31.228.644.726           | 29.500.521.665           |
| 2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại          | 272        | 37.2        | 20.490.742.399           | 19.348.089.109           |
| 3 Tài sản dài hạn khác                    | 274        | 11          | -                        | 2.576.354.778            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                  | <b>280</b> |             | <b>2.353.893.726.972</b> | <b>2.420.459.515.025</b> |

| NGUỒN VỐN                                                    | Mã số      | Thuyết minh | Ngày 30/6/2026           | Ngày 01/01/2026          |
|--------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                        | <b>300</b> |             | <b>1.576.525.564.975</b> | <b>1.626.196.766.569</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                        | <b>310</b> |             | <b>1.183.804.393.016</b> | <b>1.197.513.558.666</b> |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 18          | 457.847.302.302          | 448.039.478.449          |
| 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 19          | 292.817.315.912          | 343.820.731.298          |
| 3 Phải trả cổ tức                                            | 313        | 20          | 31.216.195.050           | 96.949.900               |
| 4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn               | 314        | 21          | 9.603.684.041            | 41.212.404.087           |
| 5 Phải trả người lao động                                    | 315        |             | 14.074.783.192           | 21.639.672.820           |
| 6 Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 316        | 22          | 60.373.870.158           | 53.990.632.911           |
| 7 Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                             | 319        | 23          | 1.147.675.140            | 584.946.123              |
| 8 Phải trả ngắn hạn khác                                     | 320        | 24          | 2.285.783.861            | 4.180.319.703            |
| 9 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 321        | 25          | 280.223.111.425          | 259.613.739.871          |
| 10 Dự phòng phải trả ngắn hạn                                | 322        | 26          | 15.541.668.885           | 15.674.490.741           |
| 11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                 | 323        | 27          | 18.673.003.050           | 8.660.192.763            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                                        | <b>330</b> |             | <b>392.721.171.959</b>   | <b>428.683.207.903</b>   |
| 1 Chi phí phải trả dài hạn                                   | 334        | 22          | 55.169.678.914           | 51.091.177.513           |
| 2 Phải trả dài hạn khác                                      | 338        | 24          | 408.240.000              | 408.240.000              |
| 3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 339        | 25          | 329.737.052.453          | 370.283.225.556          |
| 4 Dự phòng phải trả dài hạn                                  | 343        | 26          | 7.406.200.592            | 6.900.564.834            |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                     | <b>400</b> | <b>28</b>   | <b>777.368.161.997</b>   | <b>794.262.748.456</b>   |
| 1 Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |             | 351.763.070.000          | 311.299.070.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                     | 411a       |             | 351.763.070.000          | 311.299.070.000          |
| 2 Thặng dư vốn                                               | 412        |             | 5.700.930.000            | 5.700.930.000            |
| 3 Vốn khác của chủ sở hữu                                    | 414        |             | 3.750.000.000            | 1.000.000.000            |
| 4 Quỹ đầu tư phát triển                                      | 418        |             | 274.008.828.209          | 241.238.383.303          |
| 5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 420        |             | 129.597.167.016          | 221.998.401.692          |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a       |             | 70.321.035.418           | 61.765.285.436           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này                   | 420b       |             | 59.276.131.598           | 160.233.116.256          |
| 6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            | 429        |             | 12.548.166.772           | 13.025.963.461           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                   | <b>440</b> |             | <b>2.353.893.726.972</b> | <b>2.420.459.515.025</b> |

Huỳnh Thị Mỹ Hương  
 Người lập

Huỳnh Thị Mỹ Hương  
 Kế toán trưởng

Vũ Huy Giáp  
 Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                          | Mã số | Thuyết minh | Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 |
|---------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 01    | 29          | 1.002.591.306.048           | 1.139.185.650.523           |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -                           | -                           |
| 3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    | 29          | 1.002.591.306.048           | 1.139.185.650.523           |
| 4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp         | 11    | 30          | 782.455.860.630             | 894.186.900.866             |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 220.135.445.418             | 244.998.749.657             |
| 6 Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản | 21    |             | -                           | -                           |
| 7 Doanh thu hoạt động tài chính                   | 22    | 31          | 4.039.243.997               | 3.526.883.388               |
| 8 Chi phí tài chính                               | 23    | 32          | 14.893.093.061              | 12.781.845.282              |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                        | 24    |             | 14.729.117.950              | 12.631.573.178              |
| 9 Chi phí bán hàng                                | 25    | 33          | 104.471.751.331             | 114.992.650.596             |
| 10 Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 26    | 34          | 32.391.061.737              | 31.132.311.004              |
| 11 Phần lãi hoặc lỗ trong liên doanh, liên kết    | 27    |             | 14.244.050                  | 63.313.538                  |
| 12 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | 72.433.027.336              | 89.682.139.701              |
| 13 Thu nhập khác                                  | 31    | 35          | 627.621.255                 | 1.450.756.499               |
| 14 Chi phí khác                                   | 32    | 35          | 110.812.401                 | 849.003.042                 |
| 15 Lợi nhuận khác                                 | 40    | 35          | 516.808.854                 | 601.753.457                 |
| 16 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | 72.949.836.190              | 90.283.893.158              |
| 17 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | 37.1        | 14.179.625.910              | 19.947.390.549              |
| 18 Thu nhập thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại   | 52    | 37.2        | (1.142.653.291)             | (2.994.827.767)             |
| 19 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | 59.912.863.571              | 73.331.330.376              |
| 20 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ                  | 61    |             | 59.276.131.598              | 71.650.938.718              |
| 21 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62    |             | 636.731.973                 | 1.680.391.658               |
| 22 Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 70    | 39          | 1.550                       | 1.874                       |
| 23 Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 71    | 39          | 1.550                       | 1.874                       |

Huỳnh Thị Mỹ Hương  
Người lập

Huỳnh Thị Mỹ Hương  
Kế toán trưởng

Vũ Huy Giáp  
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                    | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                           |           |             |                                |                                |
| 1 Lợi nhuận trước thuế                                                                      | 01        |             | 72.949.836.190                 | 90.283.893.158                 |
| 2 Điều chỉnh cho các khoản                                                                  |           |             |                                |                                |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                           | 02        |             | 33.814.585.907                 | 30.983.255.106                 |
| - Các khoản dự phòng                                                                        | 03        |             | 3.387.128.061                  | 4.792.879.855                  |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |             | 5.276.180                      | (13.181.919)                   |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                        | 05        |             | (4.421.288.273)                | (3.727.299.597)                |
| - Chi phí đi vay                                                                            | 06        | 32          | 14.729.117.950                 | 12.631.573.178                 |
| 3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                             | 08        |             | 120.464.656.015                | 134.951.119.781                |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                            | 09        |             | (2.405.630.973)                | 7.913.203.187                  |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                                  | 10        |             | (55.637.172.413)               | 53.512.510.355                 |
| - Giảm các khoản phải trả                                                                   | 11        |             | (48.740.668.054)               | (74.260.834.398)               |
| - Tăng chi phí chờ phân bổ                                                                  | 12        |             | (1.967.638.120)                | (25.771.570.475)               |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                     | 14        |             | (14.189.313.793)               | (11.800.656.134)               |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                         | 15        | 21          | (38.681.421.603)               | (17.509.470.053)               |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                    | 17        | 27          | (3.674.425.000)                | (4.148.600.000)                |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                        | <b>20</b> |             | <b>(44.831.613.941)</b>        | <b>62.885.702.263</b>          |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                              |           |             |                                |                                |
| 1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác                 | 21        |             | (53.141.560.175)               | (90.083.935.897)               |
| 2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác              | 22        |             | 513.804.714                    | 159.259.260                    |
| 3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                      | 23        |             | (22.582.581.145)               | (548.486.883)                  |
| 4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                              | 24        |             | 6.167.573.071                  | 9.492.970.262                  |
| 5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                       | 27        |             | 3.510.457.560                  | 3.528.856.630                  |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                            | <b>30</b> |             | <b>(65.532.305.975)</b>        | <b>(77.451.336.628)</b>        |

| CHỈ TIÊU                                                  | Mã số     | Thuyết minh | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>        |           |             |                                |                                |
| 1 Tiền thu từ đi vay                                      | 33        | 25          | 198.606.815.411                | 253.641.826.222                |
| 2 Tiền trả nợ gốc vay                                     | 34        | 25          | (218.543.616.960)              | (237.141.992.328)              |
| 3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                 | 36        |             | (31.965.648.650)               | (53.802.914.875)               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>       | <b>40</b> |             | <b>(51.902.450.199)</b>        | <b>(37.303.080.981)</b>        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>                     | <b>50</b> |             | <b>(162.266.370.115)</b>       | <b>(51.868.715.346)</b>        |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>                    | <b>60</b> | <b>4</b>    | <b>335.746.796.473</b>         | <b>298.868.464.516</b>         |
| - Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        |             | (981.617)                      | 13.181.919                     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>                   | <b>70</b> | <b>4</b>    | <b>173.479.444.741</b>         | <b>247.012.931.089</b>         |

Huỳnh Thị Mỹ Hương  
 Người lập

Huỳnh Thị Mỹ Hương  
 Kế toán trưởng

Vũ Huy Giáp  
 Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

## 1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

| Tên công ty                                                                                              | Trụ sở chính                              | Hoạt động kinh doanh chính                                                       | Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <i>Công ty con trực tiếp</i>                                                                             |                                           |                                                                                  |                                  |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOC                                                                          | Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam | Sản xuất, kinh doanh bê tông                                                     | 100,00%                          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng TICCOC                                                                          | Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam | Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi                               | 66,67%                           |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCOC                                                                | Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam | Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi                               | 100,00%                          |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOC Tân Phước                                                                | Xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam  | Sản xuất, kinh doanh bê tông                                                     | 100,00%                          |
| Công ty TNHH MTV TICCOC Gò Công                                                                          | Xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam    | Sản xuất, kinh doanh bê tông                                                     | 100,00%                          |
| <i>Công ty con gián tiếp</i>                                                                             |                                           |                                                                                  |                                  |
| Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCOC                                                                | Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng                          | 100,00%                          |
| Công ty TNHH MTV Cọc TICCOC                                                                              | Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam | Đóng, ép cọc bê tông cốt thép các loại bằng máy thủy lực                         | 100,00%                          |
| Công ty TNHH MTV Cơ khí Công trình TICCOC                                                                | Xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam  | Thi công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại                                     | 100,00%                          |
| <i>Công ty liên kết</i>                                                                                  |                                           |                                                                                  |                                  |
| 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%                           |
| <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 - 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 |                                  |

## THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Các hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") là sản xuất, kinh doanh bê tông; đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, 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; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; thi công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại; đóng, ép cọc bê tông cốt thép các loại bằng máy thủy lực.

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 Nhóm 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 Nhóm Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 699 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 720 người).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

Ngày 20 tháng 4 năm 2026 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính ("Thông tư 202") về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực từ ngày ban hành và cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99, Thông tư 202, Thông tư 43 và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các chính sách kế toán Nhóm Công ty sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách kế toán đã được sử dụng để lập Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi do áp dụng Thông tư 99 và Thông tư 43. Việc thay đổi chính sách kế toán do áp dụng Thông tư 99 và Thông tư 43 được thực hiện trên cơ sở phi hồi tố do các thông tư này không yêu cầu hồi tố đối với các thay đổi này.

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng Đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 202/2014/TT-BTC) của Bộ Tài chính, 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);

**Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng (tiếp theo)**

- 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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. Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

**2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**2.5. Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các công ty trong Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lãi hoặc lỗ trong kết quả kinh doanh và tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày ở khoản mục riêng trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**2.6. Thông tin so sánh**

Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 là kỳ kế toán đầu tiên Nhóm Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 99. Theo đó, một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính đã được phân loại lại và/hoặc đổi tên so với Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư 200 được Nhóm Công ty áp dụng trong kỳ trước. Do đó, số liệu so sánh trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được (chi tiết xem Thuyết minh số 42). Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty.

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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 Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ.

#### 3.3. Các khoản phải thu

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

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

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

#### **Các khoản phải thu (tiếp theo)**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

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

#### **3.4. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

#### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như một tài sản vô hình khi Nhóm 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                                                       | 04 - 30 năm |
| • Máy móc và thiết bị                                                            | 02 - 20 năm |
| • Phương tiện vận tải                                                            | 03 - 15 năm |
| • Thiết bị quản lý                                                               | 03 - 10 năm |
| • Quyền sử dụng đất                                                              | 25 - 50 năm |
| • Phần mềm máy tính                                                              | 05 - 06 năm |
| • Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao. |             |

### 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, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm 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 |
| • Tài sản khác      | 06 năm      |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

### 3.10. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

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

### 3.11. Các khoản đầu tư

#### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

#### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

### 3.12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

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

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

### 3.13. Phải trả cổ tức

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

### 3.14. Doanh thu chờ phân bổ

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

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

### 3.15. Các khoản dự phòng

Nhóm 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 Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

#### *Dự phòng bảo hành công trình xây dựng*

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được trích lập cho từng công trình, hạng mục công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí bán hàng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

#### *Dự phòng chi phí bảo trì công trình xây dựng*

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

### 3.16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

### 3.17. Vốn góp của chủ sở hữu

*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*

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

*Thặng dư vốn*

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

### 3.18. Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ Đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi*

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

### 3.19. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm 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 Nhóm 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, Nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Nhóm 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;
- Nhóm 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 kinh doanh bất động sản công nghiệp*

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

- Các nghĩa vụ chủ yếu của bên cho thuê đã hoàn thành, thể hiện qua việc bàn giao thực tế quyền sử dụng đất và hạ tầng cho bên thuê; bên cho thuê không còn quyền từ chối hoặc hạn chế quyền sử dụng của bên thuê dưới bất kỳ hình thức nào;

*Doanh thu kinh doanh bất động sản công nghiệp (tiếp theo)*

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

*Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức, lợi nhuận được chia*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.20. Hợp đồng xây dựng**

Đối với hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

**3.21. Chi phí bán hàng**

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

**3.22. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

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

**3.23. Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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)*

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm 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.

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

### 3.24. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### 3.25. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm 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.

### 3.26. Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Nhóm Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Nhóm Công ty một cách toàn diện.

## 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                                                     | Ngày 30/6/2026         | Ngày 01/01/2026        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                                                            | 4.086.267.175          | 2.286.101.047          |
| Tiền gửi không kỳ hạn                                               | 117.749.691.569        | 237.391.838.881        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang | 109.684.641.007        | 220.133.013.103        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang         | 4.973.470.513          | 14.311.217.725         |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang                      | 1.942.587.934          | 2.341.583.207          |
| Các ngân hàng khác                                                  | 1.148.992.115          | 606.024.846            |
| Các khoản tương đương tiền (*)                                      | 51.643.485.997         | 96.068.856.545         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang | 40.635.072.846         | 82.034.196.271         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang         | 5.007.367.672          | 5.010.742.466          |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang                      | 6.001.045.479          | 9.023.917.808          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                    | <b>173.479.444.741</b> | <b>335.746.796.473</b> |

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

## 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

|                                                                     | Ngày 30/6/2026        |                        |                  | Ngày 01/01/2026      |                        |                  |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------|----------------------|------------------------|------------------|
|                                                                     | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị dự phòng |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*)                                              | 11.376.687.318        | 11.376.687.318         | -                | 7.664.035.133        | 7.664.035.133          | -                |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang | 8.742.017.246         | 8.742.017.246          | -                | 5.090.082.191        | 5.090.082.191          | -                |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang         | 616.901.918           | 616.901.918            | -                | 601.306.849          | 601.306.849            | -                |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang                      | 2.017.768.154         | 2.017.768.154          | -                | 1.972.646.093        | 1.972.646.093          | -                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                    | <b>11.376.687.318</b> | <b>11.376.687.318</b>  | <b>-</b>         | <b>7.664.035.133</b> | <b>7.664.035.133</b>   | <b>-</b>         |

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba tháng và kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng không bị hạn chế sử dụng.

**5.2. Đầu tư vào công ty liên kết**

Đầu tư vào công ty liên kết phản ánh giá trị khoản đầu tư của Công ty vào Công ty Cổ phần Testco với giá trị vốn góp là 260.000.000 VND, chiếm tỷ lệ 20% vốn điều lệ của công ty này. Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Testco là thiết kế, giám sát, kiểm định thử nghiệm chất lượng công trình; địa chỉ trụ sở chính: Lô 1, 2, 3 Khu công nghiệp Mỹ Tho, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp. Chi tiết giá trị khoản đầu tư như sau:

|                                        | VND                |                    |
|----------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                        | Ngày 30/6/2026     | Ngày 01/01/2026    |
| Giá gốc khoản đầu tư                   | 260.000.000        | 260.000.000        |
| Phần lãi lũy kế trong công ty liên kết | 20.478.858         | 104.035.551        |
| <b>Giá trị thuần khoản đầu tư</b>      | <b>280.478.858</b> | <b>364.035.551</b> |

Chi tiết tình hình tăng giảm khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

|                                                          | VND                            |                                |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                          | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Số đầu kỳ                                                | 364.035.551                    | 360.374.165                    |
| Phần lãi trong công ty liên kết phát sinh trong kỳ       | 14.244.050                     | 63.313.538                     |
| Cổ tức được chia                                         | (62.400.000)                   | (62.400.000)                   |
| Giảm do công ty liên kết trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | (35.400.743)                   | (17.342.329)                   |
| <b>Số cuối kỳ</b>                                        | <b>280.478.858</b>             | <b>343.945.374</b>             |

Thông tin tài chính tóm tắt của công ty liên kết như sau:

|                                                    | VND                |                    |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                    | Ngày 30/6/2026     | Ngày 01/01/2026    |
| Tổng tài sản                                       | 1.751.146.144      | 2.478.316.262      |
| Tổng nợ phải trả                                   | 348.751.850        | 658.138.502        |
| Tài sản thuần                                      | 1.402.394.294      | 1.820.177.760      |
| Tỷ lệ sở hữu                                       | 20,00%             | 20,00%             |
| <b>Phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần</b> | <b>280.478.858</b> | <b>364.035.551</b> |

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                    | VND                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                    | Ngày 30/6/2026         | Ngày 01/01/2026        |
| Phải thu từ hoạt động bán bê tông                  | 243.819.223.173        | 256.410.838.937        |
| Phải thu từ hoạt động thi công công trình xây dựng | 6.953.229.388          | 13.882.936.705         |
| Phải thu từ hoạt động bán vật liệu xây dựng        | 1.752.523.100          | 1.912.438.600          |
| Phải thu từ hoạt động sửa chữa, gia công cơ khí    | 762.212.725            | 762.212.725            |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản      | 4.803.056.965          | 1.939.977.248          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>258.090.245.351</b> | <b>274.908.404.215</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                 | (49.408.359.201)       | (46.394.045.042)       |

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

|                                                         |                        |                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty TNHH MTV Trần Trần                              | 12.076.565.400         | 36.535.919.400         |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Tân Hoàn Thiện | 15.424.498.620         | 16.863.160.340         |
| Công ty Cổ phần Xây lắp 368                             | 8.023.928.536          | 16.917.651.816         |
| Các khách hàng khác                                     | 222.565.252.795        | 204.591.672.659        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>258.090.245.351</b> | <b>274.908.404.215</b> |

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

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                      | VND                   |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                      | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026       |
| Trả trước cho hoạt động thi công công trình          | 19.914.325.263        | 30.092.294.934        |
| Trả trước cho hoạt động sản xuất bê tông             | 12.166.868.096        | 5.136.043.847         |
| Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản      | 2.366.415.000         | 2.030.976.400         |
| Trả trước cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng | 45.752.952            | 455.472.952           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>34.493.361.311</b> | <b>37.714.788.133</b> |
| Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi                  | (411.092.100)         | (411.092.100)         |

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

|                                                            |                       |                       |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Công nghệ máy Trí Việt                     | 7.620.800.000         | -                     |
| Công ty Cổ phần Sài Gòn Công nghệ nước                     | 4.177.597.996         | 4.177.597.996         |
| Công ty TNHH Thủy lợi Sài Gòn                              | 3.534.340.000         | 3.364.036.000         |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng công trình Sài Gòn | 2.895.813.376         | 3.599.295.000         |
| Các nhà cung cấp khác                                      | 16.264.809.939        | 26.573.859.137        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>34.493.361.311</b> | <b>37.714.788.133</b> |

8. PHẢI THU KHÁC

|                                                       | VND                   |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                       | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026       |
| <b>Ngắn hạn</b>                                       |                       |                       |
| Tạm ứng cho nhân viên                                 | 58.829.551.540        | 44.268.007.172        |
| Tạm ứng hoạt động thi công công trình xây dựng        | 26.605.013.570        | 18.792.521.650        |
| Tạm ứng hoạt động kinh doanh bất động sản             | 11.305.190.357        | 15.200.756.766        |
| Tạm ứng hoạt động sản xuất bê tông                    | 19.685.354.755        | 9.409.818.065         |
| Tạm ứng khác                                          | 1.233.992.858         | 864.910.691           |
| Ký quỹ, ký cược                                       | 369.137.107           | 857.387.556           |
| Phải thu theo khối lượng công trình đã nghiệm thu (*) | 15.514.985.814        | 4.681.528.891         |
| Phải thu ngắn hạn khác                                | 590.212.283           | 3.705.029.929         |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>75.303.886.744</b> | <b>53.511.953.548</b> |
| <b>Dài hạn</b>                                        |                       |                       |
| Ký quỹ, ký cược                                       | 336.945.615           | 336.945.615           |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>336.945.615</b>    | <b>336.945.615</b>    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                      | <b>75.640.832.359</b> | <b>53.848.899.163</b> |

(\*) Số tiền phải thu bên đứng đầu liên danh. Theo thỏa thuận trong hợp đồng xây dựng, chủ đầu tư thanh toán vào tài khoản của bên đứng đầu liên danh, bên đứng đầu liên danh có trách nhiệm thanh toán lại cho các bên còn lại trong liên danh.

**9. NỢ XẤU**

VND

| Đối tượng nợ (*)                                     | Ngày 30/6/2026        |                        |                         | Ngày 01/01/2026       |                        |                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
|                                                      | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng                | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng                |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>              | <b>62.919.060.902</b> | <b>13.510.701.701</b>  | <b>(49.408.359.201)</b> | <b>54.109.065.994</b> | <b>7.715.020.952</b>   | <b>(46.394.045.042)</b> |
| Phải thu từ hoạt động bán vật liệu xây dựng          | 1.062.526.900         | -                      | (1.062.526.900)         | 1.062.526.900         | -                      | (1.062.526.900)         |
| Phải thu từ hoạt động bán bê tông                    | 57.929.607.578        | 13.510.701.701         | (44.418.905.877)        | 49.769.332.670        | 7.715.020.952          | (42.054.311.718)        |
| Phải thu từ hoạt động thi công công trình xây dựng   | 2.367.517.881         | -                      | (2.367.517.881)         | 1.617.800.881         | -                      | (1.617.800.881)         |
| Phải thu từ hoạt động sửa chữa, gia công cơ khí      | 559.408.540           | -                      | (559.408.540)           | 559.408.540           | -                      | (559.408.540)           |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản        | 1.000.000.003         | -                      | (1.000.000.003)         | 1.099.997.003         | -                      | (1.099.997.003)         |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>              | <b>425.988.000</b>    | <b>14.895.900</b>      | <b>(411.092.100)</b>    | <b>425.988.000</b>    | <b>14.895.900</b>      | <b>(411.092.100)</b>    |
| Trả trước cho hoạt động thi công công trình xây dựng | 100.000.000           | -                      | (100.000.000)           | 100.000.000           | -                      | (100.000.000)           |
| Trả trước cho hoạt động bán bê tông                  | 306.188.000           | 14.895.900             | (291.292.100)           | 306.188.000           | 14.895.900             | (291.292.100)           |
| Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản      | 19.800.000            | -                      | (19.800.000)            | 19.800.000            | -                      | (19.800.000)            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>63.345.048.902</b> | <b>13.525.597.601</b>  | <b>(49.819.451.301)</b> | <b>54.535.053.994</b> | <b>7.729.916.852</b>   | <b>(46.805.137.142)</b> |

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

10. HÀNG TỒN KHO

VND

|                                         | Ngày 30/6/2026         |                      | Ngày 01/01/2026        |                      |
|-----------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                         | Giá gốc                | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng             |
| Nguyên liệu, vật liệu                   | 119.632.079.788        | -                    | 73.475.848.774         | -                    |
| Công cụ, dụng cụ                        | 26.450.000             | -                    | 136.000.000            | -                    |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*) | 67.583.726.481         | (367.440.582)        | 40.400.512.554         | (367.440.582)        |
| Sản phẩm bê tông                        | 155.890.648.095        | -                    | 139.981.288.457        | -                    |
| Sản phẩm bất động sản (**)              | 540.907.159.297        | -                    | 577.184.322.433        | -                    |
| Hàng hóa                                | 3.935.281.075          | -                    | 1.160.200.104          | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>887.975.344.736</b> | <b>(367.440.582)</b> | <b>832.338.172.322</b> | <b>(367.440.582)</b> |

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

|                                   | Ngày 30/6/2026        |                      | Ngày 01/01/2026       |                      |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
|                                   | Giá gốc               | Dự phòng             | Giá gốc               | Dự phòng             |
| Các dự án kinh doanh bất động sản | 11.528.935.871        | -                    | 7.661.590.882         | -                    |
| Các công trình xây dựng           | 52.311.772.112        | (367.440.582)        | 32.262.560.439        | (367.440.582)        |
| Các công trình thi công cơ khí    | 3.743.018.498         | -                    | 476.361.233           | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>67.583.726.481</b> | <b>(367.440.582)</b> | <b>40.400.512.554</b> | <b>(367.440.582)</b> |

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

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

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

11. TÀI SẢN KHÁC

|                                                                     | VND                   |                       |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                     | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026       |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                     |                       |                       |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*)                                              | 88.385.951.342        | 72.662.058.726        |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang | 87.413.845.301        | 72.662.058.726        |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần An Bình - Chi nhánh Tiền Giang         | 972.106.041           | -                     |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>88.385.951.342</b> | <b>72.662.058.726</b> |
| <b>Dài hạn</b>                                                      |                       |                       |
| Tiền gửi có kỳ hạn (*)                                              | -                     | -                     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang | -                     | 2.576.354.778         |
| <b>Cộng</b>                                                         | <b>-</b>              | <b>2.576.354.778</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                    | <b>88.385.951.342</b> | <b>75.238.413.504</b> |

- (\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các nghĩa vụ được các ngân hàng bảo lãnh (Thuyết minh số 25).

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                                                                       |                           |                     |                        |                     | VND             |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|-----------------|
|                                                                                       | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>quản lý | Tổng cộng       |
| <b>Nguyên giá:</b>                                                                    |                           |                     |                        |                     |                 |
| Số đầu kỳ                                                                             | 170.427.432.376           | 466.367.837.041     | 204.980.038.817        | 2.601.340.441       | 844.376.648.675 |
| Tăng trong kỳ                                                                         | 7.619.132.668             | 4.134.296.712       | 6.432.384.209          | 132.363.704         | 18.318.177.293  |
| Thanh lý                                                                              | -                         | (1.103.572.136)     | -                      | -                   | (1.103.572.136) |
| Số cuối kỳ                                                                            | 178.046.565.044           | 469.398.561.617     | 211.412.423.026        | 2.733.704.145       | 861.591.253.832 |
| <i>Trong đó:</i>                                                                      |                           |                     |                        |                     |                 |
| <i>Đã khấu hao hết</i>                                                                | 5.736.956.267             | 162.130.362.979     | 53.357.020.263         | 1.944.493.330       | 223.168.832.839 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>                                                        |                           |                     |                        |                     |                 |
| Số đầu kỳ                                                                             | 81.266.784.918            | 306.242.763.555     | 133.040.338.007        | 2.051.756.629       | 522.601.643.109 |
| Khấu hao trong kỳ                                                                     | 6.153.488.189             | 17.588.785.896      | 8.319.701.416          | 82.054.468          | 32.144.029.969  |
| Thanh lý                                                                              | -                         | (1.103.572.136)     | -                      | -                   | (1.103.572.136) |
| Số cuối kỳ                                                                            | 87.420.273.107            | 322.727.977.315     | 141.360.039.423        | 2.133.811.097       | 553.642.100.942 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                                               |                           |                     |                        |                     |                 |
| Số đầu kỳ                                                                             | 89.160.647.458            | 160.125.073.486     | 71.939.700.810         | 549.583.812         | 321.775.005.566 |
| Số cuối kỳ                                                                            | 90.626.291.937            | 146.670.584.302     | 70.052.383.603         | 599.893.048         | 307.949.152.890 |
| <i>Trong đó, giá trị còn lại của tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25):</i> |                           |                     |                        |                     |                 |
| Số đầu kỳ                                                                             | 76.695.694.662            | 99.067.765.945      | 56.357.202.978         | -                   | 232.120.663.585 |
| Số cuối kỳ                                                                            | 59.094.468.836            | 104.665.328.553     | 42.502.146.640         | -                   | 206.261.944.029 |

Không có tài sản riêng lẻ nào hiện hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán hoặc đã thanh lý trong kỳ có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                                                                       |                   |                   | VND            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|
|                                                                                       | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Tổng cộng      |
| <b>Nguyên giá:</b>                                                                    |                   |                   |                |
| Số đầu kỳ                                                                             | 43.331.483.659    | 435.763.800       | 43.767.247.459 |
| Số cuối kỳ                                                                            | 43.331.483.659    | 435.763.800       | 43.767.247.459 |
| <i>Trong đó:</i>                                                                      |                   |                   |                |
| Đã khấu hao hết                                                                       | -                 | 435.763.800       | 435.763.800    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>                                                        |                   |                   |                |
| Số đầu kỳ                                                                             | 6.787.987.801     | 435.763.800       | 7.223.751.601  |
| Hao mòn trong kỳ                                                                      | 524.847.216       | -                 | 524.847.216    |
| Số cuối kỳ                                                                            | 7.312.835.017     | 435.763.800       | 7.748.598.817  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                                                               |                   |                   |                |
| Số đầu kỳ                                                                             | 36.543.495.858    | -                 | 36.543.495.858 |
| Số cuối kỳ                                                                            | 36.018.648.642    | -                 | 36.018.648.642 |
| <i>Trong đó, giá trị còn lại của tài sản sử dụng để thế chấp (Thuyết minh số 25):</i> |                   |                   |                |
| Số đầu kỳ                                                                             | 31.753.159.818    | -                 | 31.753.159.818 |
| Số cuối kỳ                                                                            | 29.656.046.184    | -                 | 29.656.046.184 |

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

|                                                                                               |                       |                      | VND                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                                               | Nguyên giá            | Hao mòn lũy kế       | Giá trị còn lại       |
| Quyền sử dụng đất tại 490 Đình Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp                       | 20.300.772.640        | 4.645.631.378        | 15.655.141.262        |
| Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 3, địa chỉ: phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long | 8.401.750.456         | 1.257.006.690        | 7.144.743.766         |
| Các tài sản khác                                                                              | 15.064.724.363        | 1.845.960.749        | 13.218.763.614        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                              | <b>43.767.247.459</b> | <b>7.748.598.817</b> | <b>36.018.648.642</b> |

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                | VND           |                                     |                |
|--------------------------------|---------------|-------------------------------------|----------------|
|                                | Kiot cho thuê | Đất, văn phòng,<br>nhà kho cho thuê | Tổng cộng      |
| <b>Nguyên giá:</b>             |               |                                     |                |
| Số đầu kỳ                      | 1.580.316.192 | 24.997.960.384                      | 26.578.276.576 |
| Tăng trong kỳ                  | -             | 6.100.872.721                       | 6.100.872.721  |
| Số cuối kỳ                     | 1.580.316.192 | 31.098.833.105                      | 32.679.149.297 |
| <b>Trong đó:</b>               |               |                                     |                |
| Đã khấu hao hết                | 1.580.316.192 | -                                   | 1.580.316.192  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |               |                                     |                |
| Số đầu kỳ                      | 1.580.316.192 | 8.931.522.578                       | 10.511.838.770 |
| Khấu hao trong kỳ              | -             | 830.439.104                         | 830.439.104    |
| Số cuối kỳ                     | 1.580.316.192 | 9.761.961.682                       | 11.342.277.874 |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |               |                                     |                |
| Số đầu kỳ                      | -             | 16.066.437.806                      | 16.066.437.806 |
| Số cuối kỳ                     | -             | 21.336.871.423                      | 21.336.871.423 |

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

|                                                                   | VND                   |                       |                       |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                   | Nguyên giá            | Khấu hao lũy kế       | Giá trị còn lại       |
| Quyền sử dụng đất và tòa nhà văn phòng tại số 25 Nguyễn Công Bình | 19.285.289.573        | 5.915.572.036         | 13.369.717.537        |
| Nhà kho số 3 tại Khu đất 490 Đình Bộ Lĩnh                         | 6.100.872.721         | 131.120.804           | 5.969.751.917         |
| Các tài sản khác                                                  | 7.292.987.003         | 5.295.585.034         | 1.997.401.969         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>32.679.149.297</b> | <b>11.342.277.874</b> | <b>21.336.871.423</b> |

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

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

|                                        | VND                            |                                |
|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                        | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 2.370.214.002                  | 2.009.921.322                  |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư | 1.650.070.645                  | 1.340.275.609                  |

15. CHI PHÍ ĐI VAY

|                                         |                     | VND                            |                                |
|-----------------------------------------|---------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                         |                     | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ | (Thuyết minh số 32) | 14.729.117.950                 | 12.631.573.178                 |
| Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản  | (*)                 | 10.986.310.679                 | 3.615.871.770                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        |                     | <b>25.715.428.629</b>          | <b>16.247.444.948</b>          |

(\*) Các khoản chi phí đi vay được vốn hóa liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2 (Thuyết minh số 16).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                                      |     | VND                    |                        |
|--------------------------------------|-----|------------------------|------------------------|
|                                      |     | Ngày 30/6/2026         | Ngày 01/01/2026        |
| Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2    | (*) | 405.021.495.668        | 387.248.402.475        |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác |     | 19.742.053.511         | 13.756.509.968         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     |     | <b>424.763.549.179</b> | <b>401.004.912.443</b> |

(\*) Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2 được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn để đầu tư dự án tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (Thuyết minh số 25).

17. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỎ

|                            |  | VND                   |                       |
|----------------------------|--|-----------------------|-----------------------|
|                            |  | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026       |
| <b>Ngắn hạn</b>            |  |                       |                       |
| Tiền thuê đất trả trước    |  | 261.060.458           | 76.032.799            |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng |  | 275.612.362           | 533.019.580           |
| Các chi phí khác           |  | 7.722.748             | 11.097.748            |
| <b>Cộng</b>                |  | <b>544.395.568</b>    | <b>620.150.127</b>    |
| <b>Dài hạn</b>             |  |                       |                       |
| Quyền sử dụng đất          |  | 25.274.114.396        | 25.589.384.012        |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng |  | 4.115.524.756         | 3.349.587.194         |
| Các chi phí khác           |  | 1.839.005.574         | 561.550.459           |
| <b>Cộng</b>                |  | <b>31.228.644.726</b> | <b>29.500.521.665</b> |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           |  | <b>31.773.040.294</b> | <b>30.120.671.792</b> |

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                     | Ngày 30/6/2026         |                              | Ngày 01/01/2026        |                              |
|-----------------------------------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
|                                                     | <i>Giá trị</i>         | <i>Số có khả năng trả nợ</i> | <i>Giá trị</i>         | <i>Số có khả năng trả nợ</i> |
| Phải trả cho hoạt động sản xuất bê tông             | 428.115.050.996        | 428.115.050.996              | 405.365.667.433        | 405.365.667.433              |
| Phải trả cho hoạt động thi công công trình          | 26.502.127.612         | 26.502.127.612               | 40.211.577.852         | 40.211.577.852               |
| Phải trả cho hoạt động sửa chữa, gia công cơ khí    | 2.972.978.384          | 2.972.978.384                | 1.936.936.366          | 1.936.936.366                |
| Phải trả cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng | 133.248.700            | 133.248.700                  | 359.285.408            | 359.285.408                  |
| Phải trả cho hoạt động kinh doanh bất động sản      | 123.896.610            | 123.896.610                  | 166.011.390            | 166.011.390                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                    | <b>457.847.302.302</b> | <b>457.847.302.302</b>       | <b>448.039.478.449</b> | <b>448.039.478.449</b>       |

Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn như sau:

|                                               | VND                    |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                               | <i>Ngày 30/6/2026</i>  | <i>Ngày 01/01/2026</i> |
| Công ty Cổ phần Thương mại & Dịch vụ Đức Toàn | 148.473.520.492        | 142.680.903.906        |
| Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nghĩa Cường  | 57.146.550.066         | 38.588.973.178         |
| Công ty Cổ phần Thép Trung Dũng               | 26.164.545.163         | 27.912.891.547         |
| Công ty Cổ phần Thép Povina                   | 11.734.906.761         | 18.686.881.815         |
| Các nhà cung cấp khác                         | 214.327.779.820        | 220.169.828.003        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>457.847.302.302</b> | <b>448.039.478.449</b> |

Trong đó:

|                                |                     |                 |                 |
|--------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|
| Phải trả cho các bên liên quan | (Thuyết minh số 38) | 125.249.760     | 579.584.475     |
| Phải trả cho các bên khác      |                     | 457.722.052.542 | 447.459.893.974 |

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|                                              | VND                    |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                              | Ngày 30/6/2026         | Ngày 01/01/2026        |
| Nhận trước tiền thi công công trình xây dựng | 93.021.488.203         | 125.143.782.084        |
| Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản   | 142.619.954.706        | 181.818.860.176        |
| Nhận trước tiền bán bê tông                  | 57.152.338.003         | 36.840.180.738         |
| Nhận trước tiền bán vật liệu xây dựng        | 15.735.000             | 10.108.300             |
| Nhận trước tiền thi công cơ giới             | 7.800.000              | 7.800.000              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                             | <b>292.817.315.912</b> | <b>343.820.731.298</b> |

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

|                                                                                                 |                        |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Các khách hàng mua bất động sản                                                                 | 142.619.954.706        | 181.818.860.176        |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng khu vực 3                                                     | 31.227.067.269         | 44.109.270.147         |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng khu vực 4                                                     | 19.482.338.000         | 35.410.715.000         |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Đồng Tháp | 12.870.000.000         | 12.083.990.000         |
| Các khách hàng khác                                                                             | 86.617.955.937         | 70.397.895.975         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                | <b>292.817.315.912</b> | <b>343.820.731.298</b> |

**20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC**

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

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

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

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

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

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

VND

|                            | Ngày 01/01/2026       |                      | Phát sinh trong kỳ    |                       | Ngày 30/6/2026       |                      |
|----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
|                            | Thuế phải nộp         | Thuế nộp thừa (*)    | Số phải nộp           | Số đã nộp             | Thuế phải nộp        | Thuế nộp thừa (*)    |
| Thuế Giá trị gia tăng      | 6.014.612.030         | 4.746.712.109        | 9.979.081.177         | 14.702.226.533        | 187.843.289          | 3.643.088.724        |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 33.659.845.254        | -                    | 14.179.625.910        | 38.681.421.603        | 9.158.049.561        | -                    |
| Thuế Thu nhập cá nhân      | 1.534.327.610         | 31.748.845           | 2.124.333.207         | 3.469.522.116         | 254.453.051          | 97.063.195           |
| Các loại thuế khác         | 3.619.193             | -                    | 537.690.316           | 537.971.369           | 3.338.140            | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>41.212.404.087</b> | <b>4.778.460.954</b> | <b>26.820.730.610</b> | <b>57.391.141.621</b> | <b>9.603.684.041</b> | <b>3.740.151.919</b> |

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                                   | VND                    |                        |
|---------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                   | Ngày 30/6/2026         | Ngày 01/01/2026        |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   |                        |                        |
| Chi phí thi công công trình xây dựng              | 52.059.940.759         | 49.843.085.046         |
| Chi phí sản xuất bê tông                          | 5.592.589.717          | 1.390.582.535          |
| Chi phí đi vay                                    | 1.711.746.915          | 1.163.532.445          |
| Các chi phí khác                                  | 1.009.592.767          | 1.593.432.885          |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>60.373.870.158</b>  | <b>53.990.632.911</b>  |
| <b>Dài hạn</b>                                    |                        |                        |
| Chi phí tái đầu tư hạ tầng các dự án bất động sản | 55.169.678.914         | 51.091.177.513         |
| <b>Cộng</b>                                       | <b>55.169.678.914</b>  | <b>51.091.177.513</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>115.543.549.072</b> | <b>105.081.810.424</b> |

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ NGẮN HẠN

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                            | VND                  |                      |
|------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                            | Ngày 30/6/2026       | Ngày 01/01/2026      |
| <b>Ngắn hạn</b>                                            |                      |                      |
| Kinh phí công đoàn                                         | 239.245.053          | 23.798.553           |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                       | 341.500.000          | 246.812.000          |
| Công ty Cổ phần Testco (Bên liên quan - Thuyết minh số 38) | 13.186.591           | 13.186.591           |
| Các khoản phải trả khác                                    | 1.691.852.217        | 3.896.522.559        |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>2.285.783.861</b> | <b>4.180.319.703</b> |
| <b>Dài hạn</b>                                             |                      |                      |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                       | 408.240.000          | 408.240.000          |
| <b>Cộng</b>                                                | <b>408.240.000</b>   | <b>408.240.000</b>   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>2.694.023.861</b> | <b>4.588.559.703</b> |

**25. VAY**

|                                                                 |                        |                        |                            |                                       | VND                    |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------------------|------------------------|
|                                                                 | Ngày 01/01/2026        | Tiền thu từ đi vay     | Tiền chi trả<br>nợ gốc vay | Kết chuyển vay dài<br>hạn đến hạn trả | Ngày 30/6/2026         |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                             | <b>259.613.739.871</b> | <b>176.324.937.411</b> | <b>(218.543.616.960)</b>   | <b>62.828.051.103</b>                 | <b>280.223.111.425</b> |
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>                                   | <b>125.061.416.066</b> | <b>176.324.937.411</b> | <b>(157.773.491.529)</b>   | <b>-</b>                              | <b>143.612.861.948</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (a)  | 110.239.521.487        | 159.803.718.551        | (141.316.244.023)          | -                                     | 128.726.996.015        |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang     | -                      | 9.953.563.506          | (9.953.563.506)            | -                                     | -                      |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang (b)              | 3.526.184.000          | 6.567.655.354          | (3.526.184.000)            | -                                     | 6.567.655.354          |
| Vay các cá nhân (h)                                             | 11.295.710.579         | -                      | (2.977.500.000)            | -                                     | 8.318.210.579          |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>                                  | <b>134.552.323.805</b> | <b>-</b>               | <b>(60.770.125.431)</b>    | <b>62.828.051.103</b>                 | <b>136.610.249.477</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (c)  | 72.271.945.393         | -                      | (25.377.799.600)           | 46.347.546.772                        | 93.241.692.565         |
| Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (d)                        | 47.598.456.000         | -                      | (26.935.956.000)           | 3.562.500.000                         | 24.225.000.000         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (e) | 5.919.140.000          | -                      | (3.199.570.000)            | 4.159.570.000                         | 6.879.140.000          |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang (g)              | 8.762.782.412          | -                      | (5.256.799.831)            | 8.758.434.331                         | 12.264.416.912         |
| <b>Vay dài hạn</b>                                              | <b>370.283.225.556</b> | <b>22.281.878.000</b>  | <b>-</b>                   | <b>(62.828.051.103)</b>               | <b>329.737.052.453</b> |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (c)  | 296.813.512.397        | -                      | -                          | (46.347.546.772)                      | 250.465.965.625        |
| Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (d)                        | 14.250.000.000         | -                      | -                          | (3.562.500.000)                       | 10.687.500.000         |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (e) | 20.008.905.000         | 5.170.000.000          | -                          | (4.159.570.000)                       | 21.019.335.000         |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang (g)              | 39.210.808.159         | 17.111.878.000         | -                          | (8.758.434.331)                       | 47.564.251.828         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                | <b>629.896.965.427</b> | <b>198.606.815.411</b> | <b>(218.543.616.960)</b>   | <b>-</b>                              | <b>609.960.163.878</b> |
| Số có khả năng trả nợ                                           | 629.896.965.427        |                        |                            |                                       | 609.960.163.878        |

**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 năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay           | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                                                                                                                      | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Số 01/2026/433488/HĐTD<br>ngày 22 tháng 01 năm 2026   | 64.278.126.000       | Từ 5 tháng<br>đến 6 tháng | Từ 7,1<br>đến 7,8   | Bổ sung vốn lưu động kinh<br>doanh gia công các sản<br>phẩm cơ khí, cửa cổng<br>công trình thủy lợi và thi<br>công các công trình                 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa<br>đất số 39, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.692,8 m <sup>2</sup> , địa<br>chỉ: khu phố 6, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp<br><br>Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 600, tờ bản đồ số<br>33, diện tích 158,9 m <sup>2</sup> , địa chỉ: ấp Bình Tạo, phường<br>Trung An, tỉnh Đồng Tháp<br><br>Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số<br>3, diện tích 11.451,7 m <sup>2</sup> , địa chỉ: phường An Hội, tỉnh<br>Vĩnh Long<br><br>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các<br>thửa đất số 1030 và 1031 tờ bản đồ số 11, tổng diện<br>tích 246 m <sup>2</sup> , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình<br>Xuân, tỉnh Đồng Tháp<br><br>Các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và<br>Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang<br><br>Quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây lắp/hợp<br>đồng kinh tế |
| Số 02/2026/1678922/HĐTD<br>ngày 30 tháng 06 năm 2026. | 35.771.086.875       | 6 tháng                   | Từ 7,1<br>đến 7,8   | Bổ sung vốn lưu động kinh<br>doanh bê tông thương<br>phẩm, bê tông đúc sẵn,<br>mở L/C nhập khẩu nguyên<br>vật liệu phục vụ sản xuất<br>kinh doanh | Một số phương tiện vận tải của Công ty TNHH MTV<br>Bê tông TICCO<br><br>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa<br>đất số 1897, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.270,6 m <sup>2</sup> , địa<br>chỉ: ấp Sơn Quy A, phường Sơn Quy, tỉnh Đồng Tháp<br><br>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa<br>đất số 270, tờ bản đồ số 6, diện tích 118.574,5 m <sup>2</sup> , địa<br>chỉ: ấp Tân Lập, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**VAY (tiếp theo)**

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

| Hợp đồng vay                                         | Số cuối năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                                                                                                                      | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Số 01/2025/12223824/HĐTD<br>ngày 16 tháng 9 năm 2025 | 28.677.783.140       | 5 tháng         | Từ 7,1<br>đến 7,8   | Bổ sung vốn lưu động kinh<br>doanh bê tông thương<br>phẩm, bê tông đúc sẵn, mở<br>L/C nhập khẩu nguyên vật<br>liệu phục vụ sản xuất kinh<br>doanh | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa<br>đất số 270, tờ bản đồ số 6, diện tích 118.574,5 m <sup>2</sup> , địa<br>chỉ: ấp Tân Lập, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp<br><br>Nhà xưởng và máy móc thiết bị của Công ty TNHH<br>MTV Bê tông TICCÔ Tân Phước tại Ấp Tân Lập, xã<br>Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp<br><br>Số dư trên tài khoản thanh toán tại Ngân hàng TMCP<br>Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang<br>của Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ Tân Phước<br><br>Quyền đòi nợ từ các hợp đồng kinh tế của Công ty<br>TNHH MTV Bê tông TICCÔ Tân Phước |

**TỔNG CỘNG**

**128.726.996.015**

**(b) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang**

| Hợp đồng vay                                                 | Số cuối năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                                  | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Số<br>384751.26.748.36762996.TD<br>ngày 03 tháng 04 năm 2026 | 6.567.655.354        | 6 tháng         | 8,7                 | Phục vụ hoạt động sản<br>xuất kinh doanh vật liệu<br>xây dựng | Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2130, 2131 và<br>2138, tờ bản đồ số GTC1, tổng diện tích 29.250 m <sup>2</sup> ,<br>địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp<br><br>03 xe ben HOWO 4 chân thùng vuông Model<br>ZZ3317N3267E1<br><br>Cổng trực giá long môn đầm đôi (50+50) tấn<br><br>Tiền gửi theo hợp đồng tiền gửi, sổ tiết kiệm, ký quỹ<br>tại Ngân hàng, giấy tờ có giá do Ngân hàng phát hành<br>và tổ chức tín dụng phát hành được Ngân hàng chấp<br>nhận<br><br>Hàng hóa và quyền đòi nợ hình thành từ phương án<br>Ngân hàng tài trợ |

**VAY (tiếp theo)**

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

| Hợp đồng vay                                                             | Số cuối năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                                  | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hợp đồng tín dụng số<br>01/2023/433488/HĐTD ngày<br>19 tháng 09 năm 2023 | 76.303.188.821       | 48 tháng        | 8,7                 | Đầu tư Dự án đường D7 và khu<br>dân cư hai bên đường          | Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 139, 140<br>tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 331 tờ bản đồ số<br>9, tổng diện tích 472,3 m <sup>2</sup> , địa chỉ: phường Gò<br>Công, tỉnh Đồng Tháp<br><br>Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án<br>đường D7 và khu dân cư hai bên đường |
| Hợp đồng tín dụng số<br>01/2024/433488/HĐTD ngày<br>19 tháng 09 năm 2024 | 237.293.938.040      | 84 tháng        | 8,8                 | Đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp<br>Gia Thuận 2                   | Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án<br>Cụm công nghiệp Gia Thuận 2                                                                                                                                                                                                          |
| Số 01/2024/1678922/HĐTD<br>ngày 10 tháng 6 năm 2024                      | 1.165.567.272        | 60 tháng        | 10,5                | Mua khuôn cọc và dàn quay                                     | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Số 02/2024/1678922/HĐTD<br>ngày 30 tháng 5 năm 2024                      | 3.577.274.625        | 60 tháng        | 10,5                | Đầu tư khuôn dầm Super T                                      | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Số 03/2024/1678922/HĐTD<br>ngày 20 tháng 11 năm 2024                     | 2.636.200.000        | 60 tháng        | 8,0                 | Mua xe cẩu bánh xích 150 tấn                                  | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Số 02/2025/1678922/HĐTD<br>ngày 26 tháng 9 năm 2025                      | 3.825.000.000        | 60 tháng        | 7,7                 | Mua thiết bị sản xuất dầm Super<br>T và dầm I33               | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Số 03/2025/1678922/HĐTD<br>ngày 05 tháng 12 năm 2025                     | 1.710.000.000        | 60 tháng        | 9,5                 | Mua thiết bị sản xuất cọc ván<br>W300-W600                    | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Số 01/2022/12223824/HĐTD<br>ngày 17 tháng 5 năm 2022                     | 351.318.921          | 60 tháng        | 8,5                 | Mua khuôn dầm I33                                             | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Số 01/2023/12223824/HĐTD<br>ngày 12 tháng 01 năm 2023                    | 493.817.680          | 60 tháng        | 8,5                 | Đầu tư xưởng sản xuất cọc<br>vuông, gối cổng                  | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Số 02/2023/12223824/HĐTD<br>ngày 08 tháng 11 năm 2023                    | 1.565.088.066        | 60 tháng        | 8,5                 | Xây dựng đường ray cổng trục,<br>cổng trục, khuôn dầm Super T | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                                                                                                                                        |

**VAY (tiếp theo)**

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

| Hợp đồng vay                                          | Số cuối năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                         | Tài sản đảm bảo               |
|-------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Số 01/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 18 tháng 01 năm 2024 | 575.422.900          | 60 tháng        | 8,5                 | Đầu tư khuôn dầm Super T                             | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Số 02/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 24 tháng 01 năm 2024 | 598.191.300          | 60 tháng        | 8,5                 | Đầu tư khuôn cọc ván W740 lần 2                      | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Số 03/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 09 tháng 5 năm 2024  | 5.110.000.000        | 60 tháng        | 8,5                 | Đầu tư 02 xe cẩu bánh xích 150T                      | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Số 04/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 05 tháng 6 năm 2024  | 553.000.000          | 60 tháng        | 8,0                 | Đầu tư đầu kéo, rơ mooc kéo dầm                      | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Số 05/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 02 tháng 7 năm 2024  | 388.472.000          | 60 tháng        | 7,0                 | Đầu tư Palant 25 tấn                                 | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Số 06/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 04 tháng 7 năm 2024  | 738.156.100          | 60 tháng        | 8,0                 | Đầu tư khuôn dầm các loại I33, T1240,<br>T750, T550  | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Số 07/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 11 tháng 7 năm 2024  | 1.082.963.479        | 60 tháng        | 8,0                 | Đầu tư khuôn dầm cầu I33m                            | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Số 08/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 12 tháng 7 năm 2024  | 3.664.704.252        | 60 tháng        | 8,0                 | Đầu tư đường ray, cổng trục xưởng Super T<br>- PX2   | Tài sản hình thành từ vốn vay |
| Số 11/2024/12223824/HĐTD<br>ngày 08 tháng 11 năm 2024 | 2.075.354.734        | 60 tháng        | 7,0                 | Đầu tư đường ray cầu trục xưởng cọc vuông<br>mở rộng | Tài sản hình thành từ vốn vay |

**TỔNG CỘNG**

**343.707.658.190**

**Trong đó:**

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả | 93.241.692.565  |
| Vay dài hạn             | 250.465.965.625 |

**VAY (tiếp theo)****(d) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp**

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

**TỔNG CỘNG****34.912.500.000****Trong đó:**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả | 24.225.000.000 |
| Vay dài hạn             | 10.687.500.000 |

**VAY (tiếp theo)**

**(e) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang**

| Hợp đồng vay                                  | Số cuối năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                                                                                                                   | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Số 0502/VCB-KH/24CD ngày 19 tháng 11 năm 2024 | 2.870.000.000        | 60 tháng        | 6,9                 | Mua xe cần trục bánh xích hiệu KOBELCO 7150                                                                                                    | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |
| Số 0024/VCB-KH/26CD ngày 13 tháng 02 năm 2026 | 2.945.000.000        | 60 tháng        | 9,0                 | Đầu tư Trạm trộn bê tông công suất 120 m³/h                                                                                                    | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |
| Số 0043/VCB-KH/26CD ngày 16 tháng 3 năm 2026  | 1.615.000.000        | 60 tháng        | 9,0                 | Mua xe đầu kéo CNHTC (biển số 66A-489.52 và 66A-488.68) và sơ-mi rơ-moóc chở container CIMC (biển số 66RM-009.09 và 66RM-009.10)               | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |
| Số 0446/VCB-KH/24CD ngày 28 tháng 8 năm 2024  | 3.484.630.000        | 60 tháng        | 6,6                 | Đầu tư trạm trộn hạng mục nâng cấp trạm điện (1x400 + 1x750 + 1x1250) KVA                                                                      | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |
| Số 0447/VCB-KH/19CD ngày 01 tháng 10 năm 2019 | 329.875.000          | 60 tháng        | 9,2                 | Đầu tư xe cầu và Rơ moóc (RM-84-R1) chở đầm bê tông                                                                                            | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |
| Số 0017/VCB-KH/25CD ngày 11 tháng 04 năm 2025 | 3.120.000.000        | 60 tháng        | 8,6                 | Đầu tư 03 xe bồn trộn bê tông hiệu ISUZU                                                                                                       | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |
| Số 0167/VCB-KH/25CD ngày 13 tháng 10 năm 2025 | 691.200.000          | 60 tháng        | 7,9                 | Đầu tư máy cắt tự động Laser và Thiết bị gia công thép                                                                                         | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |
| Số 0225/VCB-KH/25CD ngày 30 tháng 12 năm 2025 | 900.000.000          | 60 tháng        | 9,3                 | Đầu tư ô tô đầu kéo và Rơ moóc                                                                                                                 | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |
| Số 0772/VCB-KH/22CD ngày 28 tháng 11 năm 2022 | 2.849.880.000        | 84 tháng        | 9,2                 | Đầu tư quyền sử dụng đất tại thửa đất số 425 và 426, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 230 m², địa chỉ: khu phố 4, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 425 và 426, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 230 m², địa chỉ: khu phố 5, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp |
| Số 0205/VCB-KH/24CD ngày 15 tháng 5 năm 2024  | 6.175.150.000        | 84 tháng        | 9,2                 | Đầu tư thiết bị thi công cọc ván bê tông dự ứng lực                                                                                            | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 425 và 426, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 230 m², địa chỉ: khu phố 5, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp |
|                                               |                      |                 |                     |                                                                                                                                                | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                       |

**VAY (tiếp theo)**

**Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (tiếp theo)**

| Hợp đồng vay                                  | Số cuối năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                                                                                                                                | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Số 0874/VCB-KH/22CD ngày 28 tháng 12 năm 2022 | 2.917.740.000        | 84 tháng        | 9,2                 | Đầu tư quyền sử dụng đất tại thửa đất số 423 và 424, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 230 m <sup>2</sup> , địa chỉ: khu phố 4, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 423 và 424, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 230 m <sup>2</sup> , địa chỉ: khu phố 5, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp |

**TỔNG CỘNG** **27.898.475.000**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 6.879.140.000

Vay dài hạn 21.019.335.000

**(g) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang**

| Hợp đồng vay                                                            | Số cuối năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                                                                   | Tài sản đảm bảo                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hợp đồng tín dụng số 347905.25.748.1830740.TD ngày 22 tháng 01 năm 2026 | 14.750.365.000       | 60 tháng        | 8,2                 | Đầu tư xây dựng hạng mục Bờ kè (Tường chắn bảo vệ đất) thuộc dự án Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số 28, địa chỉ: Ấp 5, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp                              |
| Số 298604.25.748.36762996.TD ngày 09 tháng 5 năm 2025                   | 27.000.000.000       | 120 tháng       | 7,3                 | Thanh toán tiền thuê đất tại Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp         | Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2130, 2131 và 2138, tờ bản đồ số GTC1, tổng diện tích 29.250 m <sup>2</sup> , địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp |
| Số 274091.25.748.36762996.TD ngày 22 tháng 01 năm 2025                  | 1.250.000.000        | 48 tháng        | 11,8                | Đầu tư 03 xe ben HOWO 4 chân thùng vuông Model ZZ3317N3267E1                                   | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                   |
| Số 276718.25.748.36762996.TD ngày 23 tháng 01 năm 2025                  | 1.188.000.000        | 60 tháng        | 12,3                | Đầu tư cổng trục giá long môn dầm đôi (50+50) tấn                                              | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                   |
| Số 350061.25.748.36762996.TD ngày 25 tháng 11 năm 2025                  | 2.812.906.250        | 48 tháng        | 8,6                 | Đầu tư xe xúc LOVOL, xe ô tô WANGPAI, xe ô tô CNHTC, xe sơ mi ơmooc CIMC                       | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                                                   |

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

| Hợp đồng vay                                              | Số cuối năm<br>(VND) | Thời hạn<br>vay | Lãi suất<br>(%/năm) | Mục đích vay                                              | Tài sản đảm bảo                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Số 287755.25.748.34480719.TD<br>ngày 27 tháng 3 năm 2025  | 1.140.878.200        | 60 tháng        | 8,0                 | Đầu tư công trình khẩu độ 42m<br>(50+50) tấn              | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                               |
| Số 291950.25.748.34480719.TD<br>ngày 25 tháng 4 năm 2025  | 4.453.494.428        | 36 tháng        | 8,0                 | Đầu tư dự án xưởng dầm I33m và dự<br>án xưởng dầm Super T | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                               |
| Số 338683.25.748.34480719.TD<br>ngày 02 tháng 10 năm 2025 | 5.746.920.487        | 48 tháng        | 7,5                 | Đầu tư dự án xưởng dầm I33m và dự<br>án xưởng dầm Super T | Tài sản hình thành từ vốn vay                                                                                                               |
| Số 368681.26.748.34480719.TD<br>ngày 12 tháng 01 năm 2026 | 1.486.104.375        | 48 tháng        | 8,2                 | Đầu tư khuôn cọc ván SW840                                | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền<br>với đất tại thửa đất số 149, tờ bản đồ số<br>28, địa chỉ: Ấp 5, phường Trung An, tỉnh<br>Đồng Tháp |

**TỔNG CỘNG****59.828.668.740****Trong đó:**

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả | 12.264.416.912 |
| Vay dài hạn             | 47.564.251.828 |

**(h) Vay các cá nhân**

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

**VAY (tiếp theo)**

Ngoài ra, Nhóm Công ty còn ký kết với các ngân hàng các hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức sau:

- Như điều kiện đảm bảo tại hợp đồng số 01/2026/433488/HĐTD ngày 22 tháng 01 năm 2026, Công ty ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang ("BIDV Tiền Giang") hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2026/433488/HĐBL ngày 22 tháng 01 năm 2026 với hạn mức bảo lãnh là 220.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh đến ngày 21 tháng 01 năm 2027. Ngoài ra Công ty còn ký quỹ 5% giá trị bảo lãnh bằng tiền gửi không kỳ hạn hoặc cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho hợp đồng này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số dư bảo lãnh là 173.998.419.045 VND.
- Như điều kiện đảm bảo tại hợp đồng số 01/2025/12223824/HĐTD ngày 16 tháng 9 năm 2025, Công ty TNHH MTV Bé tông TICCÔ Tân Phước 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 02/2025/12223824/HĐBL ngày 16 tháng 09 năm 2025 với hạn mức bảo lãnh là 50.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh đến hết ngày 15 tháng 09 năm 2026. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số dư đã cấp bảo lãnh là: 23.147.120.560 VND.
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCÔ ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang ("BIDV Tiền Giang") hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 01/2025/9075085/HĐBL ngày 05 tháng 11 năm 2025 với hạn mức bảo lãnh là 60.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh là đến hết ngày 31 tháng 10 năm 2026. Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCÔ dùng toàn bộ số dư tiền gửi tại BIDV Tiền Giang, quyền đòi nợ và ký quỹ 40% 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 này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số dư bảo lãnh là 29.813.360.000 VND.
- Công ty Cổ phần Xây dựng TICCÔ ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang ("BIDV Tiền Giang") hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 01/2026/2136723/HĐBL ngày 07 tháng 5 năm 2026 với hạn mức bảo lãnh là 50.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức là đến hết ngày 07 tháng 5 năm 2027. Bảo lãnh trong lĩnh vực thi công công trình gồm: Bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh hoàn trả tiền ứng trước, bảo lãnh bảo hành. Công ty Cổ phần Xây dựng TICCÔ thực hiện ký quỹ tại BIDV Tiền Giang hoặc cầm cố hợp đồng tiền gửi của bên được bảo lãnh để đảm bảo cho hợp đồng này. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tổng số dư bảo lãnh là 14.845.104.300 VND.

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|                                                      | VND                   |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                      | Ngày 30/6/2026        | Ngày 01/01/2026       |
| <b>Ngắn hạn</b>                                      |                       |                       |
| Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng        | 15.424.799.322        | 15.557.621.178        |
| Dự phòng chi phí bảo hành công trình cơ khí          | 116.869.563           | 116.869.563           |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>15.541.668.885</b> | <b>15.674.490.741</b> |
| <b>Dài hạn</b>                                       |                       |                       |
| Dự phòng chi phí bảo trì Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1 | 7.406.200.592         | 6.900.564.834         |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>7.406.200.592</b>  | <b>6.900.564.834</b>  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>22.947.869.477</b> | <b>22.575.055.575</b> |

**27. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI**

|                                                                   |                        |                      | VND                   |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                   | <i>Quỹ khen thưởng</i> | <i>Quỹ phúc lợi</i>  | <i>Tổng cộng</i>      |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b> |                        |                      |                       |
| Số đầu kỳ                                                         | 2.260.741.667          | 2.335.021.381        | 4.595.763.048         |
| Trích lập trong kỳ (*)                                            | 12.066.188.206         | 3.898.875.589        | 15.965.063.795        |
| Sử dụng trong kỳ                                                  | (3.561.600.000)        | (587.000.000)        | (4.148.600.000)       |
| Số cuối kỳ                                                        | <u>10.765.329.873</u>  | <u>5.646.896.970</u> | <u>16.412.226.843</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</b> |                        |                      |                       |
| Số đầu kỳ                                                         | 6.347.929.873          | 2.312.262.890        | 8.660.192.763         |
| Trích lập trong kỳ (*)                                            | 9.197.205.691          | 4.490.029.596        | 13.687.235.287        |
| Sử dụng trong kỳ                                                  | (2.775.900.000)        | (898.525.000)        | (3.674.425.000)       |
| Số cuối kỳ                                                        | <u>12.769.235.564</u>  | <u>5.657.267.486</u> | <u>18.673.003.050</u> |

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

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 28.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                                                   | Vốn góp của<br>chủ sở hữu | Thặng dư vốn         | Vốn khác của<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | VND<br>Tổng cộng       |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b> |                           |                      |                            |                          |                                      |                                    |                        |
| Số đầu kỳ                                                         | 259.418.870.000           | 5.700.930.000        | 1.000.000.000              | 212.358.962.623          | 241.314.345.478                      | 11.538.502.948                     | 731.331.611.049        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                          | -                         | -                    | -                          | -                        | 71.650.938.718                       | 1.680.391.658                      | 73.331.330.376         |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận                                        | -                         | -                    | -                          | 28.362.801.275           | (43.707.921.785)                     | -                                  | (15.345.120.510)       |
| Cổ tức bằng cổ phiếu                                              | 51.880.200.000            | -                    | -                          | -                        | (51.880.200.000)                     | -                                  | -                      |
| Cổ tức bằng tiền                                                  | -                         | -                    | -                          | -                        | (51.883.774.000)                     | -                                  | (51.883.774.000)       |
| Công ty con phân phối lợi nhuận                                   | -                         | -                    | -                          | 516.619.405              | (929.914.928)                        | (2.131.647.762)                    | (2.544.943.285)        |
| Giảm do công ty liên kết trích<br>quỹ Khen thưởng, phúc lợi       | -                         | -                    | -                          | -                        | (17.342.329)                         | -                                  | (17.342.329)           |
| Số cuối kỳ                                                        | <u>311.299.070.000</u>    | <u>5.700.930.000</u> | <u>1.000.000.000</u>       | <u>241.238.383.303</u>   | <u>164.546.131.154</u>               | <u>11.087.246.844</u>              | <u>734.871.761.301</u> |
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026</b> |                           |                      |                            |                          |                                      |                                    |                        |
| Số đầu kỳ                                                         | 311.299.070.000           | 5.700.930.000        | 1.000.000.000              | 241.238.383.303          | 221.998.401.692                      | 13.025.963.461                     | 794.262.748.456        |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                                          | -                         | -                    | -                          | -                        | 59.276.131.598                       | 636.731.973                        | 59.912.863.571         |
| Trích lập quỹ từ lợi nhuận (*)                                    | -                         | -                    | -                          | 32.046.623.251           | (44.865.272.551)                     | -                                  | (12.818.649.300)       |
| Cổ tức bằng cổ phiếu (*)                                          | 40.464.000.000            | -                    | -                          | -                        | (40.464.000.000)                     | -                                  | -                      |
| Cổ tức bằng tiền (*)                                              | -                         | -                    | -                          | -                        | (62.259.814.000)                     | -                                  | (62.259.814.000)       |
| Công ty con phân phối lợi nhuận                                   | -                         | -                    | 2.750.000.000              | 723.821.655              | (4.052.878.980)                      | (1.114.528.662)                    | (1.693.585.987)        |
| Giảm do công ty liên kết trích<br>quỹ Khen thưởng, phúc lợi       | -                         | -                    | -                          | -                        | (35.400.743)                         | -                                  | (35.400.743)           |
| Số cuối kỳ                                                        | <u>351.763.070.000</u>    | <u>5.700.930.000</u> | <u>3.750.000.000</u>       | <u>274.008.828.209</u>   | <u>129.597.167.016</u>               | <u>12.548.166.772</u>              | <u>777.368.161.997</u> |

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

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

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

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

**28.3. Cổ phiếu**

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

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

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                  | VND                            |                                |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                  | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Doanh thu bán bê tông                            | 645.799.183.916                | 766.377.040.248                |
| Doanh thu thi công công trình xây dựng và cơ khí | 241.321.701.822                | 191.645.430.922                |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                | 100.136.191.583                | 161.761.895.874                |
| Doanh thu bán vật liệu xây dựng                  | 5.866.392.943                  | 7.853.065.837                  |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư           | 2.370.214.002                  | 2.009.921.322                  |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                       | 7.097.621.782                  | 9.538.296.320                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>1.002.591.306.048</b>       | <b>1.139.185.650.523</b>       |
| Trong đó:                                        |                                |                                |
| Doanh thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 38)   | -                              | 4.409.131.850                  |
| Doanh thu từ các bên khác                        | 1.002.591.306.048              | 1.134.776.518.673              |

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|                                                | VND                            |                                |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Giá vốn bán bê tông                            | 502.748.945.967                | 607.897.775.494                |
| Giá vốn thi công công trình xây dựng và cơ khí | 225.155.635.456                | 179.356.305.417                |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản                | 44.610.458.645                 | 96.240.570.105                 |
| Giá vốn bán vật liệu xây dựng                  | 3.659.013.049                  | 2.509.036.800                  |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư           | 1.650.070.645                  | 1.340.275.609                  |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp                | 4.631.736.868                  | 6.842.937.441                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>782.455.860.630</b>         | <b>894.186.900.866</b>         |

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                            | VND                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                            | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 4.023.333.742                  | 3.504.726.799                  |
| Lãi chênh lệch tỷ giá      | 15.910.255                     | 22.156.589                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>4.039.243.997</b>           | <b>3.526.883.388</b>           |

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                      | VND                            |                                |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                      | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Chi phí đi vay       | 14.729.117.950                 | 12.631.573.178                 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 163.975.111                    | 150.272.104                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>     | <b>14.893.093.061</b>          | <b>12.781.845.282</b>          |

**33. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | VND                            |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                  | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Chi phí nhân viên bán hàng       | 11.247.079.167                 | 11.761.535.539                 |
| Chi phí vật liệu, bao bì         | 21.278.512.912                 | 18.505.332.825                 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng         | 33.211.552                     | 66.759.055                     |
| Chi phí khấu hao Tài sản cố định | 6.799.507.521                  | 8.311.885.975                  |
| Chi phí dự phòng                 | 953.472.871                    | -                              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 60.323.489.110                 | 70.343.598.989                 |
| Chi phí bằng tiền khác           | 3.836.478.198                  | 6.003.538.213                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>104.471.751.331</b>         | <b>114.992.650.596</b>         |

**34. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                   | VND                            |                                |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                   | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Chi phí nhân viên quản lý         | 14.810.232.238                 | 15.022.917.462                 |
| Chi phí vật liệu quản lý          | 782.307.714                    | 496.992.113                    |
| Chi phí đồ dùng văn phòng         | 1.273.916.695                  | 852.259.114                    |
| Chi phí khấu hao Tài sản cố định  | 2.877.565.172                  | 1.191.875.021                  |
| Thuế, phí và lệ phí               | 253.172.789                    | 354.339.873                    |
| Chi phí dự phòng                  | 3.014.314.159                  | 2.540.053.735                  |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 1.769.937.535                  | 1.583.779.012                  |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 7.609.615.435                  | 9.090.094.674                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>32.391.061.737</b>          | <b>31.132.311.004</b>          |

**35. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                        | VND                            |                                |
|----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                        | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| <b>Thu nhập khác</b>                   |                                |                                |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định        | 513.804.714                    | 159.259.260                    |
| Hoàn nhập bảo hành công trình xây dựng | -                              | 1.027.910.921                  |
| Các khoản khác                         | 113.816.541                    | 263.586.318                    |
| <b>Cộng</b>                            | <b>627.621.255</b>             | <b>1.450.756.499</b>           |
| <b>Chi phí khác</b>                    |                                |                                |
| Các khoản bị phạt                      | (1.780.644)                    | (1.636.968)                    |
| Các khoản khác                         | (109.031.757)                  | (847.366.074)                  |
| <b>Cộng</b>                            | <b>(110.812.401)</b>           | <b>(849.003.042)</b>           |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>            | <b>516.808.854</b>             | <b>601.753.457</b>             |

**36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | VND                            |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                  | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 539.794.190.448                | 721.318.100.414                |
| Chi phí nhân công                | 78.255.412.201                 | 112.016.903.962                |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 33.814.585.907                 | 30.983.255.106                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 61.211.808.686                 | 86.974.935.070                 |
| Các chi phí khác                 | 30.929.317.567                 | 34.016.142.324                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>744.005.314.809</b>         | <b>985.309.336.876</b>         |

**37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh tại xã Tân Phước 3 của Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ Tân Phước được áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") ưu đãi 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2017) và mức thuế suất hiện hành cho những năm tiếp theo; được miễn thuế bốn 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2017 đến năm 2020) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2021 đến năm 2029). Năm 2026, thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh tại xã Tân Phước 3 của công ty TNHH MTV Bê Tông TICCÔ Tân Phước áp dụng thuế suất 10% và được giảm 50% số thuế phải nộp.

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

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**37.1. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp**

|                                                | VND                            |                                |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 14.179.625.910                 | 19.947.390.549                 |
| Thu nhập thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại   | (1.142.653.291)                | (2.994.827.767)                |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b> | <b>13.036.972.619</b>          | <b>16.952.562.782</b>          |

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế:

|                                                    | VND                            |                                |
|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                                    | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>           | <b>72.949.836.190</b>          | <b>90.283.893.158</b>          |
| Thuế TNDN theo thuế suất hiện hành (20%)           | 14.589.967.238                 | 18.056.778.631                 |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>            |                                |                                |
| Chênh lệch do áp dụng thuế suất ưu đãi             | (1.438.961.909)                | (2.158.084.913)                |
| Lỗi đã ghi nhận thuế hoãn lại không được chuyển lỗ | -                              | 973.354.110                    |
| Thu nhập không chịu thuế                           | (2.848.810)                    | (12.662.708)                   |
| Chi phí không được khấu trừ thuế                   | 604.753.667                    | 1.033.260.184                  |
| Thuế TNDN được giảm                                | (719.480.955)                  | (1.111.279.310)                |
| Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước                 | 3.543.388                      | 171.196.788                    |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp</b>     | <b>13.036.972.619</b>          | <b>16.952.562.782</b>          |

**37.2. Thuế thu nhập hoãn lại**

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

|                                                                                                    | Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất<br>giữa niên độ |                       | Báo cáo kết quả hoạt động<br>kinh doanh hợp nhất giữa niên độ |                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                    | Ngày 30/6/2026                                       | Ngày 01/01/2026       | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026                                | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
| Các khoản lỗ tính thuế                                                                             | -                                                    | -                     | -                                                             | (476.531.960)                  |
| Trích trước chi phí tái đầu tư hạ tầng các dự án bất động sản                                      | 11.033.935.783                                       | 10.218.235.503        | 815.700.280                                                   | -                              |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                                                                     | 73.488.116                                           | 73.488.116            | -                                                             | -                              |
| Khấu hao tài sản cố định                                                                           | -                                                    | -                     | -                                                             | (117.613.857)                  |
| Lãi chưa thực hiện khi hợp nhất                                                                    | 9.383.318.500                                        | 9.056.365.490         | 326.953.011                                                   | 3.588.973.584                  |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                              | <b>20.490.742.399</b>                                | <b>19.348.089.109</b> |                                                               |                                |
| <b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ</b> |                                                      |                       | <b>1.142.653.291</b>                                          | <b>2.994.827.767</b>           |

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

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

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

| Bên liên quan                                         | Mối quan hệ                                                                           |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Testco                                | Công ty liên kết                                                                      |
| Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự chủ chốt                                                                      |
| Bà Phạm Thị Tuyết Dung                                | Người liên quan của ông Vũ Huy Giáp - Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc |

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

| Bên liên quan          | Nội dung nghiệp vụ | VND                         |                             |
|------------------------|--------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                        |                    | Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 |
| Công ty Cổ phần Testco | Mua dịch vụ        | 457.441.808                 | 776.564.500                 |
|                        | Cổ tức được chia   | 62.400.000                  | 62.400.000                  |
| Bà Phạm Thị Tuyết Dung | Bán bất động sản   | -                           | 4.409.131.850               |

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 30/6/2026     | Ngày 01/01/2026    |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b> |                    |                    |
| Công ty Cổ phần Testco             | 125.249.760        | 579.584.475        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>125.249.760</b> | <b>579.584.475</b> |
| <br><b>Phải trả ngắn hạn khác</b>  |                    |                    |
| Công ty Cổ phần Testco             | 13.186.591         | 13.186.591         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>13.186.591</b>  | <b>13.186.591</b>  |

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

| Họ và tên                       | Chức danh                   | Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 |                         |                      | Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 |                         |                      |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                 |                             | Lương chức danh             | Lương kiêm nhiệm/Thưởng | Cộng                 | Lương chức danh             | Lương kiêm nhiệm/Thưởng | Cộng                 |
| <b>Hội đồng quản trị (HĐQT)</b> |                             | <b>1.983.496.744</b>        | <b>715.379.480</b>      | <b>2.698.876.224</b> | <b>1.767.210.096</b>        | <b>650.888.660</b>      | <b>2.418.098.756</b> |
| Ông Trần Hoàng Huân             | Chủ tịch - Thường trực HĐQT | 330.582.791                 | 635.379.480             | 965.962.271          | 294.535.016                 | 626.888.660             | 921.423.676          |
| Ông Nguyễn Thanh Nghĩa          | Phó Chủ tịch                | 330.582.791                 |                         | 330.582.791          | 294.535.016                 |                         | 294.535.016          |
| Ông Vũ Huy Giáp                 | Thành viên                  | 330.582.791                 |                         | 330.582.791          | 294.535.016                 |                         | 294.535.016          |
| Bà Nguyễn Thị Hường             | Thành viên                  | 330.582.791                 | 20.000.000              | 350.582.791          | 294.535.016                 |                         | 294.535.016          |
| Bà Nguyễn Thị Trúc Giang        | Thành viên                  | 330.582.790                 | 40.000.000              | 370.582.790          | 294.535.016                 | 24.000.000              | 318.535.016          |
| Ông Phạm Văn Hậu                | Thành viên                  | 330.582.790                 | 20.000.000              | 350.582.790          | 294.535.016                 |                         | 294.535.016          |
| <b>Ban kiểm soát</b>            |                             | <b>125.000.000</b>          | <b>447.829.252</b>      | <b>572.829.252</b>   | <b>150.000.000</b>          | <b>438.639.499</b>      | <b>588.639.499</b>   |
| Ông Nguyễn Tiến Nhân            | Trưởng ban                  | 45.000.000                  | 243.075.000             | 288.075.000          | 54.000.000                  | 218.008.645             | 272.008.645          |
| Bà Nguyễn Kiều Diễm Trang       | Thành viên                  | 40.000.000                  | 141.660.939             | 181.660.939          | 48.000.000                  | 155.431.251             | 203.431.251          |
| Bà Đoàn Thị Hồng Cẩm            | Thành viên                  | 40.000.000                  | 63.093.313              | 103.093.313          | 48.000.000                  | 65.199.603              | 113.199.603          |
| <b>Ban điều hành</b>            |                             | <b>1.575.000.000</b>        | <b>661.330.718</b>      | <b>2.236.330.718</b> | <b>1.891.951.500</b>        | <b>556.690.560</b>      | <b>2.448.642.060</b> |
| Ông Vũ Huy Giáp                 | Tổng Giám đốc               | 303.750.000                 | 100.375.000             | 404.125.000          | 387.000.000                 | 83.525.000              | 470.525.000          |
| Ông Nguyễn Thanh Nghĩa          | Phó Tổng Giám đốc           | 296.250.000                 | 130.625.000             | 426.875.000          | 361.000.000                 | 77.075.000              | 438.075.000          |
| Ông Nguyễn Hữu Hiệp             | Phó Tổng Giám đốc           | 236.250.000                 | 177.511.624             | 413.761.624          | 301.000.000                 | 104.821.455             | 405.821.455          |
| Ông Nguyễn Hoài Bắc             | Phó Tổng Giám đốc           | 262.500.000                 | 29.593.470              | 292.093.470          | 304.500.000                 | 60.075.000              | 364.575.000          |
| Ông Nguyễn Ngọc Hùng            | Phó Tổng Giám đốc           | 262.500.000                 | 51.639.000              | 314.139.000          | 302.226.500                 | 147.447.650             | 449.674.150          |
| Ông Nguyễn Văn Thành            | Phó Tổng Giám đốc           | 213.750.000                 | 171.586.624             | 385.336.624          | 236.225.000                 | 83.746.455              | 319.971.455          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                |                             | <b>3.683.496.744</b>        | <b>1.824.539.450</b>    | <b>5.508.036.194</b> | <b>3.809.161.596</b>        | <b>1.646.218.719</b>    | <b>5.455.380.315</b> |

### 39. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

|                                                                              | Từ 01/01/2026<br>đến 30/6/2026 | Từ 01/01/2025<br>đến 30/6/2025 |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế (VND)                                                     | 59.276.131.598                 | 71.650.938.718                 |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) (VND)                 | (4.742.090.528)                | (5.732.075.097)                |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 54.534.041.070                 | 65.918.863.621                 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)                          | 35.176.307                     | 35.176.307                     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                      | 1.550                          | 1.874                          |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                    | 1.550                          | 1.874                          |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm.

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 17 tháng 4 năm 2026 ("Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên").

(\*\*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thực hiện trong kỳ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên.

Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày lại như sau:

|                                                                                 | Số liệu báo cáo<br>trước đây | Điều chỉnh | Số liệu<br>trình bày lại |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|--------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ<br>đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 65.918.863.621               | -          | 65.918.863.621           |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình<br>quân                               | 31.129.907                   | 4.046.400  | 35.176.307               |
| Lãi trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                                | 2.118                        | (244)      | 1.874                    |

#### 40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

##### 40.1. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Nhóm Công ty được chia thành 5 bộ phận theo lĩnh vực hoạt động kinh doanh: Kinh doanh vật liệu xây dựng; Sản xuất, kinh doanh bê tông; Thi công công trình; Kinh doanh bất động sản và Kinh doanh khác. Nhóm Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 5 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 5 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận kinh doanh vật liệu xây dựng: Đây là hoạt động kinh doanh chính của Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCO (công ty con cấp 2);
- Bộ phận sản xuất, kinh doanh bê tông: Sản xuất, kinh doanh bê tông tươi, bê tông đúc sẵn; đóng, ép cọc bê tông cốt thép các loại bằng máy thủy lực. Đây là hoạt động sản xuất, kinh doanh chính của Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO (công ty con cấp 1), Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước (công ty con cấp 1), Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công (công ty con cấp 1) và Công ty TNHH MTV Cọc TICCO (công ty con cấp 2).
- Bộ phận thi công công trình: Chủ yếu thi công công trình xây dựng thủy lợi. Đây là hoạt động kinh doanh chính Công ty; Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO (công ty con cấp 1) và Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO (công ty con cấp 1);
- Bộ phận kinh doanh bất động sản: Chủ yếu thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các khu dân cư, cho thuê bất động sản và cho thuê lại quyền sử dụng đất tại các cụm công nghiệp. Đây là một bộ phận kinh doanh của Công ty, và là hoạt động kinh doanh của Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Sàn Giao dịch Bất động sản TICCO (TICCOReal) và Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Trung tâm Dịch vụ Công nghiệp TICCO;
- Bộ phận kinh doanh khác: Bao gồm hoạt động sản xuất gia công sản phẩm cơ khí, thi công cơ giới,... Đây là hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty TNHH MTV Cơ khí Công trình TICCO (công ty con cấp 2).

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Thông tin về tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

|                           | Lĩnh vực kinh<br>doanh vật liệu<br>xây dựng | Lĩnh vực sản<br>xuất, kinh doanh<br>bê tông | Lĩnh vực thi<br>công công trình | Lĩnh vực kinh<br>doanh bất động<br>sản | Lĩnh vực kinh<br>doanh khác | Không phân bổ            | Tổng cộng các<br>bộ phận | Loại trừ giao<br>dịch giữa các bộ<br>phận | Tổng cộng các<br>bộ phận sau hợp<br>nhất |
|---------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| VND                       |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                          |                          |                                           |                                          |
| <b>Số cuối kỳ</b>         |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                          |                          |                                           |                                          |
| <b>Tài sản</b>            |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                          |                          |                                           |                                          |
| Tài sản bộ phận           | 4.610.550.460                               | 685.284.776.843                             | 105.176.728.632                 | 1.153.937.609.492                      | 12.612.076.337              | -                        | 1.961.621.741.764        |                                           |                                          |
| Tài sản không phân bổ     | -                                           | -                                           | -                               | -                                      | -                           | 1.024.220.384.218        | 1.024.220.384.218        |                                           |                                          |
| <b>Tổng tài sản</b>       | <b>4.610.550.460</b>                        | <b>685.284.776.843</b>                      | <b>105.176.728.632</b>          | <b>1.153.937.609.492</b>               | <b>12.612.076.337</b>       | <b>1.024.220.384.218</b> | <b>2.985.842.125.982</b> | <b>(631.948.399.010)</b>                  | <b>2.353.893.726.972</b>                 |
| <b>Nợ phải trả</b>        |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                          |                          |                                           |                                          |
| Nợ phải trả bộ phận       | 824.420.842                                 | 693.758.146.317                             | 648.332.709.549                 | 204.211.518.432                        | 4.731.623.794               | -                        | 1.551.858.418.934        |                                           |                                          |
| Nợ phải trả không phân bổ | -                                           | -                                           | -                               | -                                      | -                           | 396.102.749.904          | 396.102.749.904          |                                           |                                          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>   | <b>824.420.842</b>                          | <b>693.758.146.317</b>                      | <b>648.332.709.549</b>          | <b>204.211.518.432</b>                 | <b>4.731.623.794</b>        | <b>396.102.749.904</b>   | <b>1.947.961.168.838</b> | <b>(371.435.603.863)</b>                  | <b>1.576.525.564.975</b>                 |
| <b>Số đầu kỳ</b>          |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                          |                          |                                           |                                          |
| <b>Tài sản</b>            |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                          |                          |                                           |                                          |
| Tài sản bộ phận           | 2.396.690.694                               | 571.272.256.777                             | 274.907.199.712                 | 1.007.572.041.836                      | 10.937.147.122              | -                        | 1.867.085.336.141        |                                           |                                          |
| Tài sản không phân bổ     | -                                           | -                                           | -                               | -                                      | -                           | 1.187.938.888.460        | 1.187.938.888.460        |                                           |                                          |
| <b>Tổng tài sản</b>       | <b>2.396.690.694</b>                        | <b>571.272.256.777</b>                      | <b>274.907.199.712</b>          | <b>1.007.572.041.836</b>               | <b>10.937.147.122</b>       | <b>1.187.938.888.460</b> | <b>3.055.024.224.601</b> | <b>(634.564.709.576)</b>                  | <b>2.420.459.515.025</b>                 |
| <b>Nợ phải trả</b>        |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                          |                          |                                           |                                          |
| Nợ phải trả bộ phận       | 1.999.822.023                               | 696.699.623.988                             | 741.051.176.704                 | 264.029.796.986                        | 7.946.024.581               | -                        | 1.711.726.444.282        |                                           |                                          |
| Nợ phải trả không phân bổ | -                                           | -                                           | -                               | -                                      | -                           | 289.913.605.454          | 289.913.605.454          |                                           |                                          |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>   | <b>1.999.822.023</b>                        | <b>696.699.623.988</b>                      | <b>741.051.176.704</b>          | <b>264.029.796.986</b>                 | <b>7.946.024.581</b>        | <b>289.913.605.454</b>   | <b>2.001.640.049.736</b> | <b>(375.443.283.167)</b>                  | <b>1.626.196.766.569</b>                 |

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

Thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty như sau:

|                                                            | Lĩnh vực kinh<br>doanh vật liệu<br>xây dựng | Lĩnh vực sản<br>xuất, kinh doanh<br>bê tông | Lĩnh vực thi<br>công công trình | Lĩnh vực kinh<br>doanh bất động<br>sản | Lĩnh vực kinh<br>doanh khác | Không phân bổ         | Tổng cộng các<br>bộ phận | Loại trừ giao<br>dịch giữa các bộ<br>phận | Tổng cộng các<br>bộ phận sau hợp<br>nhất |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| VND                                                        |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                       |                          |                                           |                                          |
| Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                       |                          |                                           |                                          |
| Doanh thu thuần bộ phận                                    | 11.300.582.127                              | 743.016.825.160                             | 448.201.417.403                 | 102.605.525.820                        | 11.332.236.639              | -                     | 1.316.456.587.149        | (313.865.281.101)                         | 1.002.591.306.048                        |
| Giá vốn bộ phận                                            | 9.280.582.077                               | 594.158.658.904                             | 433.620.789.954                 | 46.730.382.969                         | 9.886.841.062               | -                     | 1.093.677.254.966        | (311.221.394.336)                         | 782.455.860.630                          |
| Chi phí bán hàng                                           | 1.069.724.080                               | 99.295.089.389                              | 953.472.871                     | 3.893.167.015                          | -                           | -                     | 105.211.453.355          | (739.702.024)                             | 104.471.751.331                          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 397.383.854                                 | 14.744.247.694                              | 12.146.271.837                  | 5.029.375.333                          | 343.202.704                 | -                     | 32.660.481.422           | (269.419.685)                             | 32.391.061.737                           |
| <b>Lợi nhuận gộp từ hoạt<br/>động kinh doanh</b>           | <b>552.892.116</b>                          | <b>34.818.829.173</b>                       | <b>1.480.882.741</b>            | <b>46.952.600.503</b>                  | <b>1.102.192.873</b>        | <b>-</b>              | <b>84.907.397.406</b>    | <b>(1.634.765.056)</b>                    | <b>83.272.632.350</b>                    |
| Doanh thu hoạt động tài chính                              | -                                           | -                                           | -                               | -                                      | -                           | 36.557.308.643        | 36.557.308.643           | (32.518.064.646)                          | 4.039.243.997                            |
| Chi phí tài chính                                          | -                                           | -                                           | -                               | -                                      | -                           | 14.893.093.061        | 14.893.093.061           | -                                         | 14.893.093.061                           |
| Phản lãi hoặc lỗ trong công ty<br>liên doanh, liên kết     | -                                           | -                                           | -                               | -                                      | -                           | -                     | -                        | 14.244.050                                | 14.244.050                               |
| Thu nhập khác                                              | 255.599.762                                 | 39.099.000                                  | 263.195.610                     | 127.067.582                            | -                           | -                     | 684.961.954              | (57.340.699)                              | 627.621.255                              |
| Chi phí khác                                               | 29.175                                      | 47.580.144                                  | 1.850.919                       | 118.692.862                            | -                           | -                     | 168.153.100              | (57.340.699)                              | 110.812.401                              |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                | <b>808.462.703</b>                          | <b>34.810.348.029</b>                       | <b>1.742.227.432</b>            | <b>46.960.975.223</b>                  | <b>1.102.192.873</b>        | <b>21.664.215.582</b> | <b>107.088.421.842</b>   | <b>(34.138.585.652)</b>                   | <b>72.949.836.190</b>                    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh<br>nghiệp hiện hành            | 162.242.756                                 | 3.976.425.812                               | 1.494.025.756                   | 8.322.149.411                          | 224.782.175                 | -                     | 14.179.625.910           | -                                         | 14.179.625.910                           |
| Chi phí (thu nhập) thuế thu<br>nhập doanh nghiệp hoãn lại  | -                                           | -                                           | -                               | (815.700.280)                          | -                           | -                     | (815.700.280)            | (326.953.011)                             | (1.142.653.291)                          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                                  | <b>646.219.947</b>                          | <b>30.833.922.217</b>                       | <b>248.201.676</b>              | <b>39.454.526.092</b>                  | <b>877.410.698</b>          | <b>21.664.215.582</b> | <b>93.724.496.212</b>    | <b>(33.811.632.641)</b>                   | <b>59.912.863.571</b>                    |

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

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**

VND

|                                                                   | Lĩnh vực kinh<br>doanh vật liệu<br>xây dựng | Lĩnh vực sản<br>xuất, kinh doanh<br>bê tông | Lĩnh vực thi<br>công công trình | Lĩnh vực kinh<br>doanh bất động<br>sản | Lĩnh vực kinh<br>doanh khác | Không phân bổ        | Tổng cộng các<br>bộ phận | Loại trừ giao<br>dịch giữa các bộ<br>phận | Tổng cộng các<br>bộ phận sau hợp<br>nhất |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b> |                                             |                                             |                                 |                                        |                             |                      |                          |                                           |                                          |
| Doanh thu thuần bộ phận                                           | 12.652.014.067                              | 884.708.735.994                             | 416.526.194.237                 | 200.998.128.560                        | 15.717.840.061              | -                    | 1.531.602.912.919        | (392.417.262.396)                         | 1.139.185.650.523                        |
| Giá vốn bộ phận                                                   | 9.909.743.474                               | 717.799.512.530                             | 399.945.217.832                 | 124.688.796.376                        | 14.826.585.570              | -                    | 1.267.169.855.782        | (372.982.954.916)                         | 894.186.900.866                          |
| Chi phí bán hàng                                                  | 845.559.619                                 | 109.767.158.544                             | -                               | 5.536.958.231                          | -                           | -                    | 116.149.676.394          | (1.157.025.798)                           | 114.992.650.596                          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                                      | 526.908.055                                 | 14.618.161.577                              | 6.922.647.385                   | 9.109.287.160                          | 356.977.007                 | -                    | 31.533.981.184           | (401.670.180)                             | 31.132.311.004                           |
| <b>Lợi nhuận gộp từ hoạt<br/>động kinh doanh</b>                  | <b>1.369.802.919</b>                        | <b>42.523.903.343</b>                       | <b>9.658.329.020</b>            | <b>61.663.086.793</b>                  | <b>1.534.277.484</b>        | <b>-</b>             | <b>116.749.399.559</b>   | <b>(17.875.611.502)</b>                   | <b>98.873.788.057</b>                    |
| Doanh thu hoạt động tài chính                                     | 3.149.750                                   | 1.496.695.179                               | 460.600.401                     | 2.337.608.393                          | 1.072.661                   | 12.981.891.031       | 17.281.017.415           | (13.754.134.027)                          | 3.526.883.388                            |
| Chi phí tài chính                                                 | -                                           | 150.272.104                                 | -                               | -                                      | -                           | 13.403.816.174       | 13.554.088.278           | (772.242.996)                             | 12.781.845.282                           |
| Phản lãi hoặc lỗ trong công ty<br>liên doanh, liên kết            | -                                           | -                                           | -                               | -                                      | -                           | -                    | -                        | 63.313.538                                | 63.313.538                               |
| Thu nhập khác                                                     | -                                           | 326.279.521                                 | 973.664.800                     | 168.098.106                            | 84.999.987                  | -                    | 1.553.042.414            | (102.285.915)                             | 1.450.756.499                            |
| Chi phí khác                                                      | 2.142                                       | 347.276.002                                 | 380.663.480                     | 152.846.779                            | 1.244.139                   | -                    | 882.032.542              | (33.029.500)                              | 849.003.042                              |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                       | <b>1.372.950.527</b>                        | <b>43.849.329.937</b>                       | <b>10.711.930.741</b>           | <b>64.015.946.513</b>                  | <b>1.619.105.993</b>        | <b>(421.925.143)</b> | <b>121.147.338.568</b>   | <b>(30.863.445.410)</b>                   | <b>90.283.893.158</b>                    |
| Chi phí thuế thu nhập doanh<br>nghiệp hiện hành                   | 274.590.534                                 | 4.926.111.577                               | 2.773.960.955                   | 11.641.962.456                         | 330.765.027                 | -                    | 19.947.390.549           | -                                         | 19.947.390.549                           |
| Chi phí (thu nhập) thuế thu<br>nhập doanh nghiệp hoãn lại         | -                                           | 117.613.857                                 | 476.531.960                     | -                                      | -                           | -                    | 594.145.817              | (3.588.973.584)                           | (2.994.827.767)                          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>                                         | <b>1.098.359.993</b>                        | <b>38.805.604.503</b>                       | <b>7.461.437.826</b>            | <b>52.373.984.057</b>                  | <b>1.288.340.966</b>        | <b>(421.925.143)</b> | <b>100.605.802.202</b>   | <b>(27.274.471.826)</b>                   | <b>73.331.330.376</b>                    |

#### 40.2. Bộ phận theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động Công ty đều diễn ra ở khu vực hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty tại tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam.

#### 41. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động được thể hiện ở các khoản thanh toán tiền thuê đất, thuê bến bãi theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐ/TLĐ ngày 15 tháng 11 năm 2003, Phụ lục hợp đồng ngày 15 tháng 11 năm 2003 và các Phụ lục số 01 ngày 18 tháng 11 năm 2004, Phụ lục số 02 ngày 28 tháng 8 năm 2008 giữa Công ty TNHH MTV Bê tông Ticco với Công ty Phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp Tiền Giang về việc thuê 37.805 m<sup>2</sup> đất thuộc lô đất số 1-6 Khu Công nghiệp Mỹ Tho, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê là 44 năm bắt đầu từ ngày 15 tháng 11 năm 2003, đơn giá thuê là 0,6 USD/m<sup>2</sup>/năm.
- Hợp đồng thuê bãi số 38/HĐ.BB ngày 19 tháng 7 năm 2006 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28 tháng 8 năm 2008 giữa Công ty TNHH MTV Bê tông Ticco với Công ty Phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp Tiền Giang về việc thuê 9.721 m<sup>2</sup> đất có chiều dài cập theo bờ sông Tiền 13 m và kênh Xáng Cụt là 355 m trong Khu Công nghiệp Mỹ Tho, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê là 40 năm bắt đầu từ ngày 19 tháng 7 năm 2006, đơn giá thuê là 1 USD/m<sup>2</sup>/năm.
- Hợp đồng thuê đất số 2166/HĐTĐ ngày 23 tháng 12 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thuê 21.482,4 m<sup>2</sup> đất tại số 490 Đình Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp để làm Văn phòng làm việc Công ty, thời hạn thuê là từ ngày 25 tháng 11 năm 2008 đến ngày 01 tháng 01 năm 2047. Phụ lục hợp đồng thuê đất số 2160/PLHĐ ngày 18 tháng 5 năm 2020 chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 7.692,8 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Diện tích đất thuê còn trả tiền thuê hàng năm là 13.789,6 m<sup>2</sup>, tiền thuê đất hàng năm là 369.074.843 VND.
- Hợp đồng thuê đất số 1701/HĐTĐ ngày 24 tháng 4 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thuê 1.822,3 m<sup>2</sup> đất tại số 490 Đình Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê là từ ngày 22 tháng 3 năm 2017 đến ngày 01 tháng 01 năm 2047, tiền thuê đất hàng năm là 13.638.093 VND.
- Hợp đồng thuê đất số 5125/HĐTĐ ngày 15 tháng 12 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thuê 118.574,5 m<sup>2</sup> đất tại ấp Tân Lập, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp để đầu tư xây dựng dự án Nhà máy sản xuất bê tông đúc sẵn và bê tông thương phẩm, thời hạn thuê là từ ngày 27 tháng 10 năm 2015 đến ngày 27 tháng 10 năm 2065, tiền thuê đất hàng năm là 249.006.450 VND.

## 42. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

| <i>Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất</i> |                                                                 |                                                    | VND                                    |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <i>Chỉ tiêu</i>                             | <i>Tại ngày<br/>31/12/2025<br/>(Theo báo cáo<br/>trước đây)</i> | <i>Tại ngày<br/>31/12/2025<br/>(Trình bày lại)</i> | <i>Chênh lệch<br/>do phân loại lại</i> |
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     | 1.592.952.498.341                                               | 1.592.943.716.634                                  | (8.781.707)                            |
| Các khoản tương đương tiền                  | 141.996.068.477                                                 | 96.068.856.545                                     | (45.927.211.932)                       |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn    | 33.561.880.067                                                  | 7.664.035.133                                      | (25.897.844.934)                       |
| Phải thu ngắn hạn khác                      | 54.357.737.115                                                  | 53.511.953.548                                     | (845.783.567)                          |
| Tài sản ngắn hạn khác                       | -                                                               | 72.662.058.726                                     | 72.662.058.726                         |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | 827.507.016.684                                                 | 827.515.798.391                                    | 8.781.707                              |
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn     | 2.567.573.071                                                   | -                                                  | (2.567.573.071)                        |
| Tài sản dài hạn khác                        | -                                                               | 2.576.354.778                                      | 2.576.354.778                          |
| <b>NỢ NGẮN HẠN</b>                          | 1.197.513.558.666                                               | 1.197.513.558.666                                  | -                                      |
| Phải trả cổ tức                             | -                                                               | 96.949.900                                         | 96.949.900                             |
| Phải trả ngắn hạn khác                      | 4.277.269.603                                                   | 4.180.319.703                                      | (96.949.900)                           |

## 43. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### 43.1. Ngoại tệ

|                 | Ngày 30/6/2026 | Ngày 01/01/2026 |
|-----------------|----------------|-----------------|
| Đồng Euro (EUR) | 3.357,36       | 3.363,21        |

### 43.2. Nợ khó đòi đã xử lý

|                                                    | Ngày 30/6/2026       | Ngày 01/01/2026      |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Phải thu từ hoạt động bán bê tông                  | 4.954.312.988        | 4.954.312.988        |
| Phải thu từ hoạt động thi công công trình xây dựng | 2.515.058.223        | 2.515.058.223        |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản      | 446.526.500          | 446.526.500          |
| Phải thu từ hoạt động bán vật liệu xây dựng        | 15.000.000           | 15.000.000           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>7.930.897.711</b> | <b>7.930.897.711</b> |

(\*) Nhóm 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.

**44. 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 hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty



**Huỳnh Thị Mỹ Hương**  
Người lập



**Huỳnh Thị Mỹ Hương**  
Kế toán trưởng



**Vũ Huy Giáp**  
Tổng Giám đốc

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026