BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư tại ngày 31/03/2026	Số dư tại ngày 01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**813.895.391.597**	**867.736.392.791**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**102.195.597.735**	**165.008.945.330**
1. Tiền	111		36.613.308.344	99.723.958.422
2. Các khoản tương đương tiền	112		65.582.289.391	65.284.986.908
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2a**	**1.936.000.000**	**1.936.000.000**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		1.936.000.000	1.936.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**92.609.535.278**	**79.618.860.672**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	33.340.690.335	38.466.656.410
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14.184.315.503	13.098.679.857
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	47.612.659.764	30.581.654.729
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V6	(2.528.130.324)	(2.528.130.324)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7**	**578.736.826.656**	**586.308.657.440**
1. Hàng tồn kho	141		579.104.267.238	586.676.098.022
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		(367.440.582)	(367.440.582)
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**38.417.431.928**	**34.863.929.349**
1. Chi phi chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8a	454.871.034	614.525.127
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16	3.032.250.075	4.746.712.109
3. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.2b	34.930.310.819	29.502.692.113
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**791.540.091.466**	**814.499.435.157**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**109.070.531.759**	**136.165.565.846**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	109.070.531.759	136.165.565.846
II. Tài sản cố định	**220**		**41.331.945.279**	**40.416.087.461**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	15.945.967.398	14.781.810.920
- Nguyên giá	222		25.945.843.237	24.325.472.867
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.999.875.839)	(9.543.661.947)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	25.385.977.881	25.634.276.541
- Nguyên giá	228		31.901.489.696	31.901.489.696
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(6.515.511.815)	(6.267.213.155)
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.11**	**15.871.920.910**	**16.271.225.725**
- Nguyên giá	241		26.897.687.106	26.897.687.106
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(11.025.766.196)	(10.626.461.381)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**401.000.352.066**	**395.777.457.327**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.12	401.000.352.066	395.777.457.327
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2c**	**212.260.000.000**	**212.260.000.000**
1. Đầu tư vào công ty con	261		212.000.000.000	212.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		260.000.000	260.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265			
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**12.005.341.452**	**13.609.098.798**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8b	897.917.553	749.802.108
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13	11.107.423.899	10.291.723.619
3. Tài sản dài hạn khác	274	V.2b		2.567.573.071
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	**270**		**1.605.435.483.063**	**1.682.235.827.948**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số dư tại ngày 31/03/2026	Số dư tại ngày 01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**871.025.238.192**	**943.960.630.257**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**530.525.841.911**	**598.361.494.442**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	35.070.000.170	100.308.322.332
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	262.417.598.489	269.604.659.075
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.16	31.161.774.300	96.949.900
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước ngắn hạn	314	V.17	2.152.191.839	31.080.743.505
4. Phải trả người lao động	315		2.412.668.736	4.292.651.334
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	3.815.549.628	1.789.368.071
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.20	1.501.997.586	584.946.123
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.19	1.571.726.071	9.041.864.103
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21	184.160.216.265	174.150.371.172
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	6.262.118.827	7.411.618.827
II. Nợ dài hạn	**330**		**340.499.396.281**	**345.599.135.815**
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.18	55.169.678.914	51.091.177.513
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.19	408.240.000	408.240.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21	277.515.276.775	287.199.153.468
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.22	7.406.200.592	6.900.564.834
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.24**	**734.410.244.871**	**738.275.197.691**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		311.299.070.000	311.299.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311.299.070.000	311.299.070.000
2. Thặng dư vốn	412		5.700.930.000	5.700.930.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		238.853.887.901	238.853.887.901
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		178.556.356.970	182.421.309.790
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		151.291.402.790	72.181.220.719
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		27.264.954.180	110.240.089.071
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**1.605.435.483.063**	**1.682.235.827.948**

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
TỪ THỊ VIỆT	HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG	VŨ HUY GIÁP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**		**119.364.284.455**	**71.923.260.445**	**119.364.284.455**	**71.923.260.445**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.1**	**119.364.284.455**	**71.923.260.445**	**119.364.284.455**	**71.923.260.445**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	85.111.148.321	49.555.046.954	85.111.148.321	49.555.046.954
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	**20**		**34.253.136.134**	**22.368.213.491**	**34.253.136.134**	**22.368.213.491**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		-		-	
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	10.263.006.732	22.925.296.439	10.263.006.732	22.925.296.439
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	4.283.822.396	4.216.907.887	4.283.822.396	4.216.907.887
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		4.281.584.901	4.216.907.887	4.281.584.901	4.216.907.887
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.475.060.311	2.600.723.610	2.475.060.311	2.600.723.610
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.766.167.715	4.997.922.076	5.766.167.715	4.997.922.076
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	**30**		**31.991.092.444**	**33.477.956.357**	**31.991.092.444**	**33.477.956.357**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	67.659.996	77.103.372	67.659.996	77.103.372
13. Chi phí khác	32	VI.8	60.226.142	66.606.909	60.226.142	66.606.909
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**7.433.854**	**10.496.463**	**7.433.854**	**10.496.463**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**31.998.526.298**	**33.488.452.820**	**31.998.526.298**	**33.488.452.820**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		5.549.272.398	2.595.252.033	5.549.272.398	2.595.252.033
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(815.700.280)	(75.244.851)	(815.700.280)	(75.244.851)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	**60**		**27.264.954.180**	**30.968.445.638**	**27.264.954.180**	**30.968.445.638**

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
TỪ THỊ VIỆT	HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG	VŨ HUY GIÁP

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý I năm 2026

Đơn vị tính:VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2026	Năm 2025
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**31.998.526.298**	**33.488.452.820**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.103.817.367	934.618.211
- Các khoản dự phòng	03		505.635.758	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		2.237.495	(3.651.956)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.265.244.227)	(22.925.296.439)
- Chi phí đi vay	06		4.281.584.901	4.216.907.887
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**27.626.557.592**	**15.711.030.523**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.809.167.098	39.724.780.977
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		7.571.830.784	7.934.951.561
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(79.990.784.681)	(7.042.865.204)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		11.538.648	490.403.645
- Chi phí đi vay đã trả	14		(4.021.317.756)	(3.835.644.633)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(28.506.339.360)	(7.316.780.863)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.149.500.000)	(355.800.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(69.648.847.675)**	**45.310.076.006**
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(7.022.221.154)	(39.624.317.256)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.860.045.635)	
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.459.198.364	4.083.865.318
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**6.576.931.575**	**(35.540.451.938)**
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		41.051.992.000	54.849.072.728
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(40.726.023.600)	(61.303.524.100)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(65.162.400)	(25.945.020.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**260.806.000**	**(32.399.471.472)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**		**(62.811.110.100)**	**(22.629.847.404)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**165.008.945.330**	**121.969.328.432**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(2.237.495)	3.651.956
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**		**102.195.597.735**	**99.343.132.984**

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Từ Thị Việt	Huỳnh Thị Mỹ Hương	Vũ Huy Giáp

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (tên tiếng Anh là Tien Giang Investment and Construction Joint Stock Company, tên viết tắt là TICCO) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5303000020 (số mới là 1200526842) do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp lần đầu ngày 02 tháng 01 năm 2004 và thay đổi đến lần thứ 23 ngày 22 tháng 7 năm 2025.

Vốn điều lệ: 311.299.070.000 đồng.

Trụ sở chính: Số 46 – 48, đường Nguyễn Công Bình, Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp.

Công ty có 03 (ba) đơn vị phụ thuộc và hạch toán kế toán phụ thuộc là: Sàn giao dịch Bất động sản TICCO có trụ sở đặt tại Số 46 – 48, đường Nguyễn Công Bình, Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp; Văn phòng đại diện TICCO có trụ sở tại Số 388 Đường Nguyễn Trọng Dân, Khu Phố Long Mỹ, Phường Bình Xuân, Đồng Tháp và Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang địa chỉ tại Cụm Công Nghiệp Gia Thuận, ấp 3 xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2026 là 60 người.

2. Lĩnh vực kinh doanh

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản; trừ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ quản trị viên;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Đóng tàu và cấu kiện nổi. Chi tiết: Trung đại tu thiết bị, sửa chữa và đóng mới sà lan;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại. Chi tiết: Gia công các sản phẩm cơ khí, cửa cống công trình thủy lợi;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh kết cấu cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư, khu tái định cư, nhà ở công nhân. Cho thuê lại đất, kho tàng nhà xưởng, bến bãi. Mua bán nhà ở, cho thuê nhà ở, cho thuê văn phòng, ki ốt. Quản lý, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu dân cư và nhà ở công nhân. Kinh doanh bất động sản; trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Khảo sát thiết kế các công trình xây dựng, giao thông, thủy lợi; tư vấn đấu thầu, giám sát. Lập dự án các công trình xây dựng, giao thông, thuỷ lợi;
- Quảng cáo. Chi tiết: Quảng cáo bất động sản;
- Sản xuất sản phẩm từ plastic. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm bằng vật liệu composite;
- Xây dựng nhà để ở;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh cát san lấp;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Bán buôn chuyên doanh khác. Chi tiết: kinh doanh các sản phẩm bằng vật liệu composite;

– Cho thuê xe có động cơ.

– Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Thi công các công trình giao thông; cầu giao thông, cầu cảng, đường giao thông các loại, hệ thống cấp thoát nước.

– Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;

– Xây dựng công trình thuỷ. Chi tiết: Thi công các công trình thủy lợi: Trạm bơm, cống đập, đê, kè sông, kè biển các loại, hồ chứa nước và nạo vét rạch, kênh mương; trừ thiết lập vận hành duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; Dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước luồng hàng hải công cộng và truyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; Dịch vụ khảo sát xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải;

– Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;

– Truyền tải và phân phối điện trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thuỷ điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội;

– Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;

– Khai thác, xử lý và cung cấp nước.

– Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất và kinh doanh bê tông tươi và các sản phẩm bê tông đúc sẵn;

– Thoát nước và xử lý nước thải

– Xây dựng nhà không để ở;

– Thu gom rác thải không độc hại. Chi tiết: Trừ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình;

– Xây dựng công trình cấp, thoát nước.

– Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp.

– Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan

– Khai thác vận tải; thiết kế, sản xuất, chế tạo thiết bị nâng.

3. Cấu trúc tập đoàn

3.1. Các công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	Lô số 1, 2, 3, 4, 5, 6 khu công nghiệp Mỹ Tho, Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp	100,00%	100,00%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	490 Đinh Bộ Lĩnh, Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp	60,61%	60,61%
3	Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	490 Đinh Bộ Lĩnh, Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp	100,00%	100,00%
4	Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	Ấp 4, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp	100,00%	100,00%

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
5	Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công	Lô C9, C10 Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp	100,00%	100,00%

3.2. Công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ phần Testco	Lô số 1, 2, 3 khu công nghiệp Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp	20,00%	20,00%

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Riêng báo cáo này lập cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

III. CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ tài chính về việc hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn kèm theo.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc, được soạn lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các qui định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

2. Tiền và tương đương tiền

Nguyên tắc xác định các khoản tiền và tương đương tiền

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

Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục

tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua chuyển khoản của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm tài chính.

3. Các chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được xác định bằng cách lấy giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ

Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp Nhập trước – xuất trước.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàngtồn kho.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, phải thu nội bộ, phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng (nếu có), và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi của Công ty được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính. Theo đó dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

5. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Nguyên tắc ghi nhận giá trị TSCĐ hữu hình

Giá trị của tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn luỹ kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian sử dụng hữu ích ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc thiết bị	04 - 12 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 04 năm

6. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm kế toán và giá trị quyền sử dụng đất của công ty.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng bao gồm tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...Quyền sử dụng đất được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng của lô đất.

Phần mềm kế toán

Giá trị phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 6 năm

7. Bất động sản đầu tư

Giá trị bất động sản cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính từ thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành

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

8. Kế toán các khoản đầu tư tài chính

Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Phân loại các khoản đầu tư

- Nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư vào công ty con.
- Nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.
- Nắm giữ dưới 20% quyền biểu quyết trong vốn chủ sở hữu của bên nhận đầu tư thì ghi nhận vào khoản đầu tư dài hạn khác.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các đơn vị khác được trích lập khi các đơn vị này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các đơn vị này theo hướng dẫn tại Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019.

9. 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, chi phí xây dựng cơ bản các công trình, tài sản và chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định chưa hoàn thành tại ngày lập báo cáo tài chính.

Chi phí mua sắm tài sản cố định

Chi phí mua sắm tài sản cố định phản ánh giá mua và các chi phí có liên quan trực tiếp đến việc lắp đặt, chạy thử,...tài sản trước khi đưa vào sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản các công trình, tài sản

Chi phí xây dựng cơ bản các công trình, tài sản bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới, hoặc cải tạo, nâng cấp mở rộng, và chi phí lãi vay...liên quan đến các công trình, tài sản phục vụ cho mục đích sản xuất, kinh doanh của công ty còn dở dang tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng.

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định

Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định là toàn bộ chi phí phát sinh thực tế liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo,....tài sản cố định. Khi công việc sửa chữa lớn tài sản cố định hoàn thành, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được kết chuyển chi phí vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ (nếu chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định giá trị nhỏ)/chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định được kết chuyển vào "Chi phí trả trước dài hạn" để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ (chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định giá trị lớn và liên quan đến nhiều kỳ sản xuất kinh doanh)

10. Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện hành thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

12. Ghi nhận các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác, khoản vay tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn;
- Tài sản thiếu chờ xử lý được phân loại là nợ ngắn hạn;
- Thuế thu nhập hoãn lại được phân loại là nợ dài hạn.

13. Dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Khoản dự phòng phải trả được lập vào cuối niên độ kế toán và chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Đối với dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình xây lắp hoàn thành và được lập vào cuối kỳ kế toán.

Đối với khoản dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hóa được ghi nhận vào chi phí bán hàng, khoản nợ dự phòng phải trả về chi phí bảo hành công trình xây lắp được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

–Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất khu dân cư Long Thạnh Hưng và dự án Đường Nguyễn Trãi nối dài và Khu dân cư hai bên đường được ghi nhận khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết đồng thời thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho người mua đã được hoàn tất

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu được xác định khi Công ty xuất hóa đơn cho khách hàng theo 2 trường hợp:

- Khi có biên bản nghiệm thu hoàn thành và xác nhận giữa hai bên A và B cho từng giai đoạn của hợp đồng xây dựng;
- Căn cứ vào khối lượng công việc thực hiện hoàn thành theo tiến độ hợp đồng xây dựng.

Chi phí của hợp đồng xây dựng

Chi phí của hợp đồng xây dựng bao gồm chi phí trực tiếp liên quan đến từng hợp đồng, chi phí chung được phân bổ cho các hợp đồng có liên quan và các chi phí khác có thể thu lại từ khách hàng theo các điều kiện của hợp đồng xây dựng.

16. Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất, nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;
- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng;
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng,..).

17. Chi phí

Chi phí là những khoản giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Chi phí được ghi nhận theo thực tế phát sinh trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu trong kỳ. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để bảo đảm phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Tất cả các chi phí đi vay khác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm với thuế suất áp dụng tại ngày kết thúc năm tài chính. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán do điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận

khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Tiền mặt	4.206.417.483	1.791.472.492
Tiền gửi ngân hàng (i)	32.406.890.861	97.932.485.930
Các khoản tương đương tiền (ii)	65.582.289.391	65.284.986.908
Cộng	**102.195.597.735**	**165.008.945.330**

(i) Chi tiết tiền gửi ngân hàng tại các ngân hàng như sau:

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tiền Giang*	28.296.027.568	87.890.977.580
- *Các ngân hàng khác*	4.110.863.293	10.041.508.350
Cộng	**32.406.890.861**	**97.932.485.930**

Trong đó, số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tiền gửi ngân hàng	Gốc ngoại tệ	Tương đương VNĐ
- EUR	3.259,96	97.172.888

(ii) Chi tiết các khoản tương đương tiền tại các ngân hàng như sau:

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tiền Giang*	63.582.289.391	63.284.986.908
- *Các ngân hàng khác*	2.000.000.000	2.000.000.000
Cộng	**65.582.289.391**	**65.284.986.908**

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại lãi suất từ 1,8%/năm đến 6,0%/năm (năm 2025: 1,8%/năm đến 4,75%/năm).

2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số dư 31/03/2026			Số dư 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	**1.936.000.000**	**1.936.000.000**	**-**	**1.936.000.000**	**1.936.000.000**	**-**
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng MB	1.936.000.000	1.936.000.000	-	1.936.000.000	1.936.000.000	-
Cộng	**1.936.000.000**	**1.936.000.000**	**-**	**1.936.000.000**	**1.936.000.000**	**-**

b. Tài sản khác (các khoản tiền gửi cầm cố)

	Số dư 31/03/2026			Số dư 01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Tài sản ngắn hạn khác	**34.930.310.819**	**34.930.310.819**	-	**29.502.692.113**	**29.502.692.113**	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV	34.930.310.819	34.930.310.819	-	29.502.692.113	29.502.692.113	-
Tài sản dài hạn khác	-	-	-	**2.567.573.071**	**2.567.573.071**	-
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV	-	-	-	2.567.573.071	2.567.573.071	-
Cộng	**34.930.310.819**	**34.930.310.819**	-	**32.070.265.184**	**32.070.265.184**	-

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc còn lại dưới 12 tháng được phân loại là tài sản ngắn hạn khác và các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc còn lại trên 12 tháng được phân loại là tài sản dài hạn khác. Các khoản tiền gửi này công ty sử dụng để cầm cố tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tiền Giang để đảm bảo cho các khoản bảo lãnh thi công công trình và các dự án bất động sản.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	***212.000.000.000***	-	***226.089.028.502***	***212.000.000.000***	-	***228.051.926.922***
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	68.000.000.000	-	68.000.000.000	68.000.000.000	-	68.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	10.000.000.000	-	24.089.028.502	10.000.000.000	-	26.051.926.922
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	20.000.000.000	-	20.000.000.000	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	79.000.000.000	-	79.000.000.000	79.000.000.000	-	79.000.000.000
Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công	35.000.000.000	-	35.000.000.000	35.000.000.000	-	35.000.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	***260.000.000***	-	***258.554.108***	***260.000.000***	-	***364.035.552***
Công ty Cổ phần Testco	260.000.000	-	258.554.108	260.000.000	-	364.035.552
Cộng	**212.260.000.000**	-	**226.347.582.610**	**212.260.000.000**	-	**228.415.962.474**

3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số dư 31/03/2026		Số dư 01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng bán vật liệu xây dựng	374.823.900	374.823.900	374.823.900	374.823.900
Phải thu khách hàng thi công công trình xây dựng	23.265.301.621	572.816.881	28.062.156.722	572.816.881
Phải thu khách hàng sửa chữa, gia công cơ khí	460.692.540	460.692.540	460.692.540	460.692.540
Phải thu khách hàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê bất động sản	9.239.872.274	1.099.997.003	9.568.983.248	1.099.997.003
Cộng	**33.340.690.335**	**2.508.330.324**	**38.466.656.410**	**2.508.330.324**

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

Phải thu các bên liên quan:	**29.596.739.817**	**-**	**29.547.906.417**	**-**
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	3.435.000.000	-	3.435.000.000	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	20.397.092.849	-	20.381.432.849	-
Cty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	4.002.000.000	-	4.002.000.000	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	1.729.473.568	-	1.729.473.568	-
Cty TNHH MTV VLXD TICCO	33.173.400	-	-	-
Phải thu các khách hàng khác:	**3.743.950.518**	**2.508.330.324**	**8.918.749.993**	**2.508.330.324**
Công Ty TNHH Global Running	244.361.337	-	268.531.065	-
Các khách hàng khác	3.499.589.181	2.508.330.324	8.650.218.928	2.508.330.324
Cộng	**33.340.690.335**	**2.508.330.324**	**38.466.656.410**	2.508.330.324

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Trả trước cho người bán thi công công trình	11.454.959.103	11.067.703.457
Trả trước cho người bán kinh doanh bất động sản	2.729.356.400	2.030.976.400
Cộng	**14.184.315.503**	**13.098.679.857**
Dự phòng	(19.800.000)	(19.800.000)

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Chi tiết trả trước các người bán sau:		
Trả trước người bán là các bên liên quan:	**3.080.350.000**	**4.510.628.000**
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	1.700.000.000	-
Cty TNHH MTV Xây dựng thủy lợi TICCO	1.380.350.000	4.510.628.000
Trả trước người bán khác:	**11.103.965.503**	**8.588.051.857**
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng khu vực III	931.260.000	931.260.000
Công ty TNHH XL CT CN và TV MT Văn Lang	44.850.000	31.890.000
Công ty Cổ Phần Sài Gòn Công nghệ nước (SAWATECH)	4.177.597.996	4.177.597.996
Công ty TNHH XD TM DV Tân Hoàn Thiện	1.990.513.000	1.990.513.000
Công ty Cổ Phần Cơ Khí & Xây Lắp 276	2.016.165.000	-
Các nhà cung cấp khác	1.943.579.507	1.456.790.861
Cộng	**14.184.315.503**	**13.098.679.857**

5. Phải thu khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a/ Ngắn hạn	**47.612.659.764**		**30.581.654.729**	
Phải thu từ các bên liên quan	**35.361.424.260**		**14.680.650.720**	
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	1.598.676.287	-	5.475.978.691	-
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCO	1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	3.500.000.000	-	3.500.000.000	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	24.000.000.000			
Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công	4.712.747.973	-	4.704.672.029	-
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Ticco	550.000.000		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	**12.251.235.504**		**15.901.004.009**	
Tạm ứng nhân viên	11.352.055.476	-	15.200.756.766	-
Thuế TNCN phải thu lại	10.076.837	-	10.076.837	-
Các khoản bảo hiểm phải thu	56.787.375	-	-	-
Các khoản phải thu khác	832.315.816		690.170.406	
b/ Dài hạn	**109.070.531.759**	**-**	**136.165.565.846**	**-**
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	29.644.699.601	-	32.056.483.816	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	73.479.998.512	-	98.163.248.384	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	5.608.888.031		5.608.888.031	
Ký quỹ	336.945.615	-	336.945.615	-
Cộng	**156.683.191.523**		**166.747.220.575**	

6. Nợ xấu

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**2.508.330.324**	**-**	**(2.508.330.324)**	**2.508.330.324**	**-**	**(2.508.330.324)**
Công ty CP ĐTXD Thủy lợi Lâm Đồng	284.333.500	-	(284.333.500)	284.333.500	-	(284.333.500)
Các khách hàng khác	2.223.996.824	-	(2.223.996.824)	2.223.996.824	-	(2.223.996.824)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**19.800.000**	**-**	**(19.800.000)**	**19.800.000**	**-**	**(19.800.000)**
Ông Võ Trọng Kỳ	19.800.000	-	(19.800.000)	19.800.000	-	(19.800.000)
Cộng	**2.528.130.324**	**-**	**(2.528.130.324)**	**2.528.130.324**	**-**	**(2.528.130.324)**

7. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	13.338.156.258	(367.440.582)	8.029.031.464	(367.440.582)
Sản phẩm bất động sản (**)	565.643.271.031	-	578.581.367.041	-
Nguyên Vật liệu	122.839.949	-	65.699.517	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Cộng	**579.104.267.238**	**(367.440.582)**	**586.676.098.022**	**(367.440.582)**

(*) Bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình sau:

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Các dự án kinh doanh bất động sản	12.970.715.676	7.661.590.882
Các công trình xây dựng và cơ khí	367.440.582	367.440.582
Cộng	**13.338.156.258**	**8.029.031.464**

(**) Sản phẩm bất động sản của Công ty là sản phẩm thuộc các dự án: dự án Khu Dân cư Long Thạnh Hưng, Xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp , Khu nhà ở Thương mại xã Trung An nay là phường Trung An, Đồng Tháp, dự án Đường D7 và khu dân cư hai bên đường tại phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, dự án Đường Nguyễn Trãi, Đường Nguyễn Trọng Dân nối dài và khu dân cư 2 bên đường tại phường Gò Công và phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp và Cụm công nghiệp Gia Thuận 1, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp.

8. Chi phí chờ phân bổ

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2025
a/ Ngắn hạn	**454.871.034**	**614.525.127**
Thuế đất phi nông nghiệp Khu dân cư Long Thạnh Hưng	5.472.748	5.472.748
Công cụ, dụng cụ	449.398.286	609.052.379
b/ Dài hạn	**897.917.553**	**749.802.108**
Công cụ, dụng cụ	457.917.553	309.802.108
Chi phí khác	440.000.000	440.000.000
Cộng	**1.352.788.587**	**1.364.327.235**

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2026	**17.913.676.977**	**246.731.685**	**3.966.163.636**	**2.198.900.569**	**24.325.472.867**
Tăng trong kỳ	-	-	1.620.370.370	-	1.620.370.370
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
31/03/2026	**17.913.676.977**	**246.731.685**	**5.586.534.006**	**2.198.900.569**	**25.945.843.237**
Giá trị hao mòn lũy kế					
01/01/2026	**4.932.210.582**	**246.731.685**	**2.604.842.541**	**1.759.877.139**	**9.543.661.947**
Tăng trong kỳ	333.025.089	-	97.363.897	25.824.906	456.213.892
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
31/03/2026	**5.265.235.671**	**246.731.685**	**2.702.206.438**	**1.785.702.045**	**9.999.875.839**
Giá trị còn lại					
01/01/2026	**12.981.466.395**	**-**	**1.361.321.095**	**439.023.430**	**14.781.810.920**
31/03/2026	**12.648.441.306**	**-**	**2.884.327.568**	**413.198.524**	**15.945.967.398**
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng					
01/01/2026	**212.735.042**	**246.731.685**	**1.151.854.545**	**1.682.402.421**	**3.293.723.693**
31/03/2026	**212.735.042**	**246.731.685**	**1.151.854.545**	**1.682.402.421**	**3.293.723.693**
Tổng GTCL của TSCĐ đang thế chấp để đảm bảo nợ vay:					
01/01/2026	**11.552.687.372**	**-**	**-**	**-**	**11.552.687.372**
31/03/2026	**11.308.960.970**	**-**	**-**	**-**	**11.308.960.970**

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị các quyền sử dụng đất và phần mềm kế toán.

Quyền sử dụng đất của công ty được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng của lô đất.

Chỉ tiêu	Phần mềm kế toán	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
01/01/2026	**350.263.800**	**31.551.225.896**	**31.901.489.696**
Tăng trong kỳ			
Giảm trong kỳ			
31/03/2026	**350.263.800**	**31.551.225.896**	**31.901.489.696**
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/01/2026	**350.263.800**	**5.916.949.355**	**6.267.213.155**
Tăng trong kỳ	-	248.298.660	248.298.660
Giảm trong kỳ	-	-	-
31/03/2026	**350.263.800**	**6.165.248.015**	**6.515.511.815**
Giá trị còn lại			
01/01/2026	**-**	**25.634.276.541**	**25.634.276.541**
31/03/2026	**-**	**25.385.977.881**	**25.385.977.881**

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Kiot cho thuê	Văn phòng, nhà đất cho thuê	Cộng
Nguyên giá			
01/01/2026	**1.580.316.192**	**25.317.370.914**	**26.897.687.106**
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
31/03/2026	**1.580.316.192**	**25.317.370.914**	**26.897.687.106**
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/01/2026	1.580.316.192	9.046.145.189	10.626.461.381
Tăng trong kỳ	-	399.304.815	399.304.815
Giảm trong kỳ	-	-	-
31/03/2026	**1.580.316.192**	**9.445.450.004**	**11.025.766.196**
Giá trị còn lại			
01/01/2026	**-**	**16.271.225.725**	**16.271.225.725**
31/03/2026	**-**	**15.871.920.910**	**15.871.920.910**

12. Chi phí xây dựng dở dang

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Mua sắm Tài sản cố định	667.562.746	667.562.746
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	400.332.789.320	395.109.894.581
Cộng	**401.000.352.066**	**395.777.457.327**

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	CP đầu tư của Gia Thuận 1	CP dự phòng	Cộng
Số dư 01/01/2026	**10.218.235.503**	**73.488.116**	**10.291.723.619**
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	(815.700.280)	-	(815.700.280)
Số dư 31/03/2026	**11.033.935.783**	**73.488.116**	**11.107.423.899**

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Phải trả người bán vật liệu xây dựng	2.009.800	2.009.800
Phải trả người bán thi công công trình	29.475.930.010	51.147.656.142
Phải trả người bán bất động sản	5.592.060.360	49.158.656.390
Cộng	**35.070.000.170**	**100.308.322.332**
Phải trả người bán là các bên liên quan:	**32.259.000.382**	**92.678.889.444**
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	15.984.422.915	75.613.233.525
CT TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	16.226.485.247	17.065.655.919
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	48.092.220	-
Phải trả người bán khác:	**2.810.999.788**	**7.629.432.888**
Các khách hàng khác	2.810.999.788	7.629.432.888
Cộng	**35.070.000.170**	**100.308.322.332**

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Người mua vật liệu xây dựng trả tiền trước	5.805.000	5.805.000
Người mua thi công công trình trả tiền trước	91.002.019.603	87.772.193.899
Người mua thi công cơ giới trả tiền trước	7.800.000	7.800.000
Người mua bất động sản trả tiền trước	171.401.973.886	181.818.860.176
Cộng	**262.417.598.489**	**269.604.659.075**
Người mua trả tiền trước khác:	**262.417.598.489**	**269.604.659.075**
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Đồng Tháp	-	7.189.013.000
Khách hàng bất động sản	171.401.973.886	181.818.860.176
Các khách hàng khác	91.015.624.603	80.596.785.899
Cộng	**262.417.598.489**	**269.604.659.075**

16. Phải trả cổ tức lợi nhuận

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Số phải trả cổ tức	31.161.774.300	96.949.900

17. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

	Số dư 01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số dư 31/03/2026
Thuế Giá trị gia tăng phải nộp	4.677.099.691	1.362.125.263	(6.019.447.930)	19.777.024
Thuế Giá trị gia tăng nộp thừa	(4.746.712.109)	1.714.462.034		(3.032.250.075)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	24.879.448.011	5.549.272.398	(28.506.339.360)	1.922.381.049
Thuế Thu nhập cá nhân	1.520.576.610	243.173.552	(1.556.914.856)	206.835.306
Các loại thuế khác	3.619.193	3.158.553	(3.579.286)	3.198.460
TỔNG CỘNG	**26.334.031.396**	**8.872.191.800**	**(36.086.281.432)**	**(880.058.236)**

Trong đó:

Thuế phải nộp		*31.080.743.505*	*2.152.191.839*
Thuế nộp thừa	(*)	*4.746.712.109*	*3.032.250.075*

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

18. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Giá vốn trích trước của lĩnh vực kinh doanh bất động sản	732.951.410	742.364.373
Chi phí thi công công trình xây dựng	1.884.400.000	15.483.295
Chi phí đi vay phải trả	1.102.866.096	678.291.436
Các chi phí phải trả khác	95.332.122	353.228.967
Cộng	**3.815.549.628**	**1.789.368.071**

b) Dài hạn

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Giá vốn trích trước của lĩnh vực kinh doanh bất động sản	55.169.678.914	51.091.177.513
Cộng	**55.169.678.914**	**51.091.177.513**

19. Phải trả khác

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Ngắn hạn	**1.571.726.071**	**9.041.864.103**
Kinh phí công đoàn	23.798.553	23.798.553
Nhận ký quỹ, ký cược	259.812.000	306.812.000
Các khoản phải trả khác	734.225.727	955.372.559
Công ty Cổ phần Testco (*)	13.186.591	13.186.591
CT TNHH MTV Bê tông Ticco (*)	-	1.512.000.000
CT TNHH MTV Xây Dựng Thủy Lợi Ticco (*)	252.000.000	4.920.504.000
Cty Cổ Phần Xây Dựng Ticco (*)	288.703.200	151.190.400
Công ty TNHH MTV Bê tông Ticco Tân Phước (*)	-	1.159.000.000
Dài hạn	**408.240.000**	**408.240.000**
Nhận ký quỹ, ký cược	408.240.000	408.240.000
Cộng	**1.979.966.071**	**9.450.104.103**

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
(*) Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan	*553.889.791*	*7.775.380.991*

20. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	Tại ngày 31/03/2026	Tại ngày 01/01/2026
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.501.997.586	584.946.123
Cộng	**1.501.997.586**	**584.946.123**

21. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026		Trong năm		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	**184.160.216.265**	**184.160.216.265**	**50.735.868.693**	**(40.726.023.600)**	**174.150.371.172**	**174.150.371.172**
Vay ngắn hạn	***66.315.074.000***	***66.315.074.000***	***25.525.292.000***	***(14.742.652.000)***	***55.532.434.000***	***55.532.434.000***
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (i)	66.315.074.000	66.315.074.000	25.525.292.000	(14.742.652.000)	55.532.434.000	55.532.434.000
Vay dài hạn các tổ chức tín dụng đến hạn trả	***109.526.931.686***	***109.526.931.686***	***25.210.576.693***	***(23.005.871.600)***	***107.322.226.593***	***107.322.226.593***
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang đến hạn trả (i)	70.509.858.686	70.509.858.686	20.323.986.693	(9.537.898.600)	59.723.770.593	59.723.770.593
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang đến hạn trả (ii)	3.105.340.000	3.105.340.000	3.105.340.000	-	-	-
Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển Đồng Tháp đến hạn trả (iii)	35.911.733.000	35.911.733.000	1.781.250.000	(13.467.973.000)	47.598.456.000	47.598.456.000
Vay dài hạn cá nhân đến hạn trả (iv)	***8.318.210.579***	***8.318.210.579***	***-***	***(2.977.500.000)***	***11.295.710.579***	***11.295.710.579***
Dài hạn	**277.515.276.775**	**277.515.276.775**	**15.526.700.000**	**(25.210.576.693)**	**287.199.153.468**	**287.199.153.468**
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (i)						
Trong vòng 1 năm	70.509.858.686	70.509.858.686	20.323.986.693	(9.537.898.600)	59.723.770.593	59.723.770.593
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	252.625.166.775	252.625.166.775	-	(20.323.986.693)	272.949.153.468	272.949.153.468
Cộng	**323.135.025.461**	**323.135.025.461**	**20.323.986.693**	**(29.861.885.293)**	**332.672.924.061**	**332.672.924.061**
Trừ: Số phải trả trong vòng 1 năm (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(70.509.858.686)	(70.509.858.686)	(20.323.986.693)	9.537.898.600	(59.723.770.593)	(59.723.770.593)
Số phải trả sau 12 tháng	**252.625.166.775**	**252.625.166.775**	**-**	**(20.323.986.693)**	**272.949.153.468**	**272.949.153.468**

Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang đến hạn trả (ii)						
Trong vòng 1 năm	3.105.340.000	3.105.340.000	3.105.340.000	-	-	-
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	12.421.360.000	12.421.360.000	15.526.700.000	(3.105.340.000)	-	-
Cộng	**15.526.700.000**	**15.526.700.000**	**18.632.040.000**	**(3.105.340.000)**	**-**	**-**
Trừ: Số phải trả trong vòng 1 năm (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(3.105.340.000)	(3.105.340.000)	(3.105.340.000)	-	-	-
Số phải trả sau 12 tháng	**12.421.360.000**	**12.421.360.000**	**15.526.700.000**	**(3.105.340.000)**	**-**	**-**
Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển Tiền Giang (iii)						
Trong vòng 1 năm	35.911.733.000	35.911.733.000	1.781.250.000	(13.467.973.000)	47.598.456.000	47.598.456.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	12.468.750.000	12.468.750.000	-	(1.781.250.000)	14.250.000.000	14.250.000.000
Sau 5 năm	-	-			-	-
Cộng	**48.380.483.000**	**48.380.483.000**	**1.781.250.000**	**(15.249.223.000)**	**61.848.456.000**	**61.848.456.000**
Trừ: Số phải trả trong vòng 1 năm (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(35.911.733.000)	(35.911.733.000)	(1.781.250.000)	13.467.973.000	(47.598.456.000)	(47.598.456.000)
Số phải trả sau 12 tháng	**12.468.750.000**	**12.468.750.000**	**-**	**(1.781.250.000)**	**14.250.000.000**	**14.250.000.000**
Tổng cộng	**461.675.493.040**	**461.675.493.040**	**66.262.568.693**	**(65.936.600.293)**	**461.349.524.640**	**461.349.524.640**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có chi tiết các khoản vay và nợ của các tổ chức tín dụng và cá nhân như sau:

(i) Khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/433488/HĐTD ngày 22 tháng 01 năm 2026 với hạn mức tín dụng là 80.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 21/01/2027. Các khoản vay tại ngày 31/03/2026 có thời gian vay từ 5 tháng đến 6 tháng và chịu lãi suất theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động kinh doanh gia công các sản phẩm cơ khí, cửa cống công trình thủy lợi và thi công các công trình. Công ty sử dụng các bất động sản, toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng và quyền đòi nợ (khoản phải thu) để thế chấp cho khoản vay này. Tại ngày 31/03/2026, số dư nợ vay của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/433488/HĐTD là: 66.315.074.000 VNĐ.

Ngoài ra, Công ty còn ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2026/433488/HĐBL ngày 22 tháng 01 năm 2026 với hạn mức bảo lãnh là 220.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 21/01/2027. Như điều kiện đảm bảo tại Hợp đồng tín dụng hạn mức được trình bày ở trên, Công ty còn ký quỹ 5%/ giá trị bảo lãnh bằng tiền gửi không kỳ hạn hoặc cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức này. Tại ngày 31/03/2026, số dư bảo lãnh của Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2026/433488/HĐBL là: 173.150.617.695 VNĐ.

Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang bao gồm các khoản vay sau:

1/ Hợp đồng tín dụng số 01/2023/433488/HDTD ngày 19 tháng 09 năm 2023

– Hạn mức tín dụng: 207.723.785.000 VNĐ;

– Thời hạn của hợp đồng: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên

– Mục đích khoản vay: Dự án Đường D7 và khu dân cư hai bên đường

– Tài sản đảm bảo: các tài sản hình thành từ dự án và quyền sử dụng đất Gia Thuận 1

– Tại ngày 31/03/2026, số dư nợ vay của hợp đồng tín dụng 01/2023/433488/HDTD là: 85.841.087.421 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 38.151.594.408 VNĐ (tại ngày 31/12/2025 số dư khoản vay là: 95.378.986.021 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 38.151.594.408 VNĐ).

2/ Hợp đồng tín dụng số 01/2024/433488/HDTD ngày 19 tháng 09 năm 2024

– Hạn mức tín dụng: 243.660.666.639 VNĐ;

– Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên

– Mục đích khoản vay: Dự án đầu tư Cụm công nghiệp Gia Thuận 2

– Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành từ dự án và quyền sử dụng đất Gia Thuận 1

– Tại ngày 31/03/2026, số dư nợ vay của hợp đồng tín dụng 01/2024/433488/HDTD là: 237.293.938.040 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 32.358.264.278 VNĐ (tại ngày 31/12/2025 số dư khoản vay là: 237.293.938.040 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 22.150.969.694VNĐ).

(ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB) – Chi nhánh Tiền Giang theo hợp đồng cấp tín dụng số: 347905.25.748.1830740.TD ngày 22/01/2026 với hạn mức tín dụng là 16.275.000.000VNĐ, thời hạn cấp hạn mức tín dụng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Mục đích vay để tài trợ, bù đắp chi phí đầu tư xây dựng Hạng mục: Bờ kè (Tường chắn bảo vệ đất) thuộc dự án Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1. Công ty sử dụng tài sản đảm bảo bất động sản tại thửa đất: 149; Tờ bản đồ: 28; Địa chỉ: Ấp 5 xã Trung An, Thành Phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền

Giang (Nay là Phường Trung An, Tỉnh Đồng Tháp) theo GCN số CM 243070. Tại ngày 31/03/2026, số dư nợ vay là 15.526.700.000 VNĐ.

(iii) Khoản vay dài hạn Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng tín dụng số 02/2019/HĐTD ngày 04 tháng 06 năm 2019 với hạn mức tín dụng là 85.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 72 tháng, mục đích vay để đầu tư xây dựng hạ tầng cụm Công nghiệp Gia Thuận 1, công ty dùng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của: khu dân cư Nguyễn Trọng Dân và Long Thạnh Hưng, khu nhà ở thương mại xã Trung An để đảm bảo cho hợp đồng vay này. Tại ngày 31/03/2026, số dư nợ vay là 3.136.723.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 3.136.723.000 VNĐ (tại ngày 31/12/2025 số dư khoản vay 6.273.456.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 6.273.456.000 VNĐ).

Khoản vay dài hạn Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng tín dụng số 08/2022/HĐTD-TĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2022 với hạn mức tín dụng là 90.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 48 tháng, mục đích để thực hiện đầu tư Dự án Đường D7 và khu dân cư hai bên đường, công ty dùng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của: khu dân cư Nguyễn Trọng Dân và Long Thạnh Hưng, khu dịch vụ Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1 để đảm bảo cho hợp đồng vay này . Tại ngày 31/03/2026, số dư nợ vay là 25.650.000.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 25.650.000.000 VNĐ (tại ngày 31/12/2025 số dư khoản vay 34.200.000.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 34.200.000.000 VNĐ).

Khoản vay dài hạn Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng tín dụng số 06/2023/HĐTD-TĐTD ngày 04 tháng 12 năm 2023 với hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, mục đích vay để thực hiện đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2, công ty dùng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của khu dân cư Nguyễn Trọng Dân, Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1 để đảm bảo cho hợp đồng vay này. Tại ngày 31/03/2026, số dư nợ vay là 19.593.750.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là 7.125.000.000 VNĐ (tại ngày 31/12/2025 số dư nợ vay là 21.375.000.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là 7.125.000.000 VNĐ).

(iv) Khoản vay dài hạn các cá nhân để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh thời hạn vay 12 tháng. Lãi suất theo thỏa thuận nhưng không vượt quá 8,2%. Hình thức vay : Tín chấp

22. Dự phòng phải trả dài hạn

	Số dư 31/03/2026	Số dư 01/01/2026
Dự phòng bảo trì dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1	7.406.200.592	6.900.564.834
Cộng	**7.406.200.592**	**6.900.564.834**

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số dư 01/01/2025	Sử dụng các quỹ trong kỳ	Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	Số dư 31/03/2026
Quỹ khen thưởng	5.395.304.916	(870.900.000)		4.524.404.916
Quỹ phúc lợi	2.016.313.911	(278.600.000)		1.737.713.911
Cộng	**7.411.618.827**	**(1.149.500.000)**		**6.262.118.827**

24. Vốn đầu tư chủ sở hữu:

a. Tình hình vốn chủ

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
01/01/2025	**259.418.870.000**	**5.700.930.000**	**210.491.086.626**	**250.783.023.504**	**726.393.910.130**
Tăng từ phát hành cổ phiếu trả cổ tức	51.880.200.000	-	-	(51.880.200.000)	0
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	110.240.089.071	110.240.089.071
Trích lập các quỹ	-	-	28.362.801.275	(43.707.921.785)	(15.345.120.510)
Cổ tức bằng tiền				(83.013.681.000)	(83.013.681.000)
31/12/2025	**311.299.070.000**	**5.700.930.000**	**238.853.887.901**	**182.421.309.790**	**738.275.197.691**
01/01/2026	**311.299.070.000**	**5.700.930.000**	**238.853.887.901**	**182.421.309.790**	**738.275.197.691**
Tăng từ phát hành cổ phiếu trả cổ tức	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	27.264.954.180	27.264.954.180
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-
Số phải trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	(31.129.907.000)	(31.129.907.000)
31/03/2026	**311.299.070.000**	**5.700.930.000**	**238.853.887.901**	**178.556.356.970**	**734.410.244.871**

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Doanh thu thi công công trình xây dựng	67.106.915.935	19.561.657.106
Doanh thu kinh doanh bất động sản	51.557.969.472	51.685.905.609
Doanh thu cung cấp dịch vụ	699.399.048	675.697.730
Cộng	**119.364.284.455**	**71.923.260.445**
Doanh thu các bên liên quan		
Cty Cổ phần Xây dựng TICCO	30.087.977	36.818.182
Cty TNHH MTV XDTL TICCO	14.486.804	17.727.273
Cty TNHH MTV Bê tông TICCO	14.500.000	21.444.000
Cty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCO	27.272.727	27.272.727
	86.347.508	**103.262.182**

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn thi công công trình xây dựng	66.494.086.566	19.400.827.189
Giá vốn kinh doanh bất động sản	18.245.124.431	29.823.095.278
Giá vốn kinh doanh dịch vụ	371.937.324	331.124.487
Cộng	**85.111.148.321**	**49.555.046.954**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	1.219.256.296	886.964.939
Cổ tức được chia từ công ty liên kết	54.600.000	54.600.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia từ công ty con	8.989.150.436	21.980.079.544
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	3.651.956
Cộng	**10.263.006.732**	**22.925.296.439**

4. Chi phí tài chính

Chi phí đi vay	4.281.584.901	4.216.907.887
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.237.495	-
Cộng	**4.283.822.396**	**4.216.907.887**

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	1.756.971.591	507.725.680
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	13.586.201	27.246.186
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.870.296	24.426.956
Chi phí bằng tiền khác	655.632.223	2.041.324.788
Cộng	**2.475.060.311**	**2.600.723.610**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
Chi phí nhân viên quản lý	2.575.559.837	2.211.026.412
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	95.043.701	76.458.137
Chi phí dụng cụ quản lý	273.341.233	83.549.504
Chi phí khấu hao	457.195.972	287.996.807
Thuế, phí, lệ phí	57.003.197	65.412.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	688.503.845	555.460.656
Chi phí bằng tiền khác	1.619.519.930	1.718.018.126
Cộng	**5.766.167.715**	**4.997.922.076**

7. Thu nhập khác

Thu tiền điện, nước hoạt động cho thuê	66.415.941	75.425.274
Thu khác	1.244.055	1.678.098
Cộng	**67.659.996**	**77.103.372**

8. Chi phí khác

Chi phí điện, nước hoạt động cho thuê	58.426.142	66.606.909
Chi khác	1.800.000	-
Cộng	**60.226.142**	**66.606.909**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Chi tiết giao dịch với các bên liên quan trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 như sau:

STT	Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
I	**CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO**		
	Giao dịch bán		**5.213.648.077**
		Cho thuê xe	14.500.000
		Lợi nhuận chuyển về	5.199.148.077
	Giao dịch mua		**30.585.456**
		Thuê xe	30.585.456
II	**CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO TÂN PHƯỚC**		
	Giao dịch bán		**533.250.128**
		Lợi nhuận chuyển về	533.250.128
	Giao dịch mua		**43.923.773**

		Thuê dịch vụ	32.727.273
		Chi hộ điện	11.196.500
III	**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG TICCO**		
	Giao dịch bán		**1.741.311.131**
		Phí chi hộ	54.710.125
		Tiền điện nước	6.513.029
		Cho thuê kiốt	30.087.977
		Cổ tức tiền mặt	1.100.000.000
		Cổ tức 2025 bằng tiền mặt còn lại	550.000.000
	Giao dịch mua		**27.812.852.004**
		Nhận giá trị công trình nghiệm thu	27.812.852.004
IV	**CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG THỦY LỢI TICCO**		
	Giao dịch bán		**1.658.504.825**
		Phí chi hộ	39.739.821
		Tiền điện nước	5.601.913
		Cho thuê kiốt	14.486.804
		Lợi nhuận chuyển về	1.598.676.287
	Giao dịch mua		**41.336.031.784**
		Nhận giá trị công trình nghiệm thu	41.336.031.784
V	**CÔNG TY TNHH MTV TICCO GÒ CÔNG**		
	Giao dịch bán		**8.075.944**
		Lợi nhuận chuyển về	8.075.944
	Giao dịch mua		**0**
VI	**CÔNG TY TNHH MTV VẬT LIỆU XÂY DỰNG TICCCO**		
	Giao dịch bán		**30.212.235**
		Tiền điện nước	2.939.508
		Cho thuê kiốt	27.272.727
	Giao dịch mua		
VII	**CÔNG TY CỔ PHẦN TESTCO**		
	Giao dịch bán		**54.600.000**
		Lợi nhuận chuyển về	54.600.000

2. Chi tiết số dư với các bên liên quan tại ngày 31/03/2026 như sau:

STT	Bên liên quan	Các khoản mục	Số dư tại ngày 31/03/2026
I	**CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO**		
	Số phải thu		**53.541.792.450**
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	20.397.092.849
		Phải thu ngắn hạn khác	3.500.000.000
		Phải thu dài hạn khác	29.644.699.601
	Số phải trả		
II	**CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO TÂN PHƯỚC**		
	Số phải thu		**99.209.472.080**
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.729.473.568
		Phải thu ngắn hạn khác	24.000.000.000
		Phải thu dài hạn khác	73.479.998.512
	Số phải trả		**48.092.220**
		Phải trả người bán ngắn hạn	48.092.220
III	**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG TICCO**		
	Số phải thu		**5.685.000.000**
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	3.435.000.000
		Phải thu ngắn hạn khác	550.000.000
		Trả trước người bán ngắn hạn	1.700.000.000
	Số phải trả		**16.273.126.115**
		Phải trả người bán ngắn hạn	15.984.422.915
		Phải trả ngắn hạn khác	288.703.200
IV	**CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG THỦY LỢI TICCO**		
	Số phải thu		**12.589.914.318**
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	4.002.000.000
		Phải thu ngắn hạn khác	1.598.676.287
		Phải thu dài hạn khác	5.608.888.031
		Trả trước người bán ngắn hạn	1.380.350.000
	Số phải trả		**16.478.485.247**
		Phải trả người bán ngắn hạn	16.226.485.247
		Phải trả ngắn hạn khác	252.000.000
V	**CÔNG TY TNHH MTV TICCO GÒ CÔNG**		
	Số phải thu		**4.712.747.973**
		Phải thu ngắn hạn khác	4.712.747.973

STT	Bên liên quan	Các khoản mục	Số dư tại ngày 31/03/2026
	Số phải trả		
VI	**CÔNG TY TNHH MTV VẬT LIỆU XÂY DỰNG TICCO**		
	Số phải thu		**1.033.173.400**
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	33.173.400
		Phải thu ngắn hạn khác	1.000.000.000
	Số phải trả		
VII	**CÔNG TY CỔ PHẦN TESTCO**		
	Số phải trả		**13.186.591**
		Phải trả ngắn hạn khác	13.186.591

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

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2026-31/03/2026			Từ 01/01/2025-31/03/2025		
		Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thưởng	Cộng	Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thưởng	Cộng
Hội đồng quản trị		**120.000.000**	**691.953.030**	**811.953.030**	**180.000.000**	**625.394.375**	**805.394.375**
Ông Trần Hoàng Huân	Chủ tịch HĐQT	20.000.000	623.953.030	643.953.030	30.000.000	613.394.375	643.394.375
Ông Vũ Huy Giáp	Thành viên	20.000.000		20.000.000	30.000.000		30.000.000
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Thành viên	20.000.000		20.000.000	30.000.000		30.000.000
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên	20.000.000	20.000.000	40.000.000	30.000.000		30.000.000
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	Thành viên	20.000.000	28.000.000	48.000.000	30.000.000	12.000.000	42.000.000
Ông Phạm Văn Hậu	Thành viên	20.000.000	20.000.000	40.000.000	30.000.000		30.000.000
Ban kiểm soát		**50.000.000**	**328.414.292**	**378.414.292**	**75.000.000**	**331.604.230**	**406.604.230**
Ông Nguyễn Tiến Nhân	Trưởng ban	18.000.000	181.200.000	199.200.000	27.000.000	169.786.042	196.786.042
Bà Nguyễn Kiều Diễm Trang	Thành viên	16.000.000	108.460.938	124.460.938	24.000.000	121.741.605	145.741.605
Bà Đoàn Thị Hồng Cẩm	Thành viên	16.000.000	38.753.354	54.753.354	24.000.000	40.076.583	64.076.583
Ban điều hành		**577.500.000**	**278.625.000**	**856.125.000**	**790.520.771**	**226.675.000**	**1.017.195.771**
Ông Vũ Huy Giáp	Tổng Giám đốc	202.500.000	100.375.000	302.875.000	285.750.000	83.525.000	369.275.000
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	217.500.000	94.625.000	312.125.000	282.520.771	77.075.000	359.595.771
Ông Nguyễn Hữu Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	157.500.000	83.625.000	241.125.000	222.250.000	66.075.000	288.325.000
Cộng		**747.500.000**	**1.298.992.322**	**2.046.492.322**	**1.045.520.771**	**1.183.673.605**	**2.229.194.376**

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán; số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ là số liệu trên báo cáo tài chính quý 1 năm 2025; một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo kỳ này.

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
TỪ THỊ VIỆT	HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG	VŨ HUY GIÁP

M.S.D.N: 1200526842 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG P. TRUNG AN - T. ĐỒNG THÁP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
DN: C=VN, S=Đồng Tháp, L=TP. Mỹ Tho, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:1200526842
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.24 10:14:26 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0