

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	31/12/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.597.425.546.796	1.554.502.291.208
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	(V.1)	380.674.008.405	298.868.464.516
1. Tiền	111		239.677.939.928	122.784.137.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		140.996.068.477	176.084.327.350
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		34.561.880.067	54.148.597.725
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	(V.2)	34.561.880.067	54.148.597.725
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	(V.3)	320.175.792.321	319.793.954.030
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		274.908.404.215	267.138.637.206
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		37.764.788.133	17.510.505.127
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		54.307.737.115	74.991.333.769
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(46.805.137.142)	(39.846.522.072)
IV. Hàng tồn kho	140	(V.5)	836.166.599.762	857.581.215.586
1. Hàng tồn kho	141		836.534.040.344	857.948.656.168
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(367.440.582)	(367.440.582)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.847.266.241	24.110.059.351
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	(V.10)	881.340.427	63.322.436
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(V.15)	20.187.464.860	19.185.329.081
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	(V.15)	4.778.460.954	4.861.407.834
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		824.142.522.435	627.241.191.253
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	(V.3)	336.945.615	330.945.615
1. Phải thu dài hạn khác	216		336.945.615	330.945.615
II. Tài sản cố định	220		353.257.732.578	327.101.558.982
1. TSCĐ hữu hình	221	(V.7)	321.504.572.760	294.298.704.732
- Nguyên giá	222		844.247.019.043	757.439.129.451
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(522.742.446.283)	(463.140.424.719)
2. TSCĐ vô hình	227	(V.8)	31.753.159.818	32.802.854.250
- Nguyên giá	228		38.976.911.419	38.976.911.419
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(7.223.751.601)	(6.174.057.169)
III. Bất động sản đầu tư	230	(V.9)	16.066.437.806	17.638.133.858
1. Nguyên giá	231		26.578.276.576	26.578.276.576
2. Hao mòn lũy kế (*)	232		(10.511.838.770)	(8.940.142.718)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		401.263.035.384	270.510.668.449
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	(V.6)	401.263.035.384	270.510.668.449
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.909.176.332	360.374.165
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	(V.2)	341.603.261	360.374.165
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	(V.2)	2.567.573.071	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		50.309.194.720	11.299.510.184
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	(V.10)	29.541.310.837	4.440.394.997
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	(V.11)	20.767.883.883	6.859.115.187
			-	
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.421.568.069.231	2.181.743.482.461

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	31/12/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.627.124.546.600	1.450.411.871.412
I. Nợ ngắn hạn	310		1.198.241.338.697	1.214.926.356.586
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	(V.13)	447.931.478.449	450.736.294.469
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	(V.14)	343.820.731.298	314.362.507.913
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	(V.15)	42.463.964.749	21.386.655.983
4. Phải trả người lao động	314		21.486.803.320	23.460.121.544
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	(V.16)	53.927.721.780	94.866.821.095
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	(V.18)	584.946.123	512.862.945
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	(V.17)	1.081.269.603	29.602.914.018
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	(V.12)	259.413.739.871	263.549.528.532
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	(V.19)	15.674.490.741	11.852.887.039
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	(V.20)	11.856.192.763	4.595.763.048
II. Nợ dài hạn	330		428.883.207.903	235.485.514.826
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	(V.16)	51.091.177.513	
1. Phải trả dài hạn khác	337	(V.17)	408.240.000	408.240.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	(V.12)	370.483.225.556	229.998.190.876
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	(V.19)	6.900.564.834	5.079.083.950
D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		794.443.522.631	731.331.611.049
I. Vốn chủ sở hữu	410	(V.21)	794.443.522.631	731.331.611.049
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		311.299.070.000	259.418.870.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311.299.070.000	259.418.870.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.700.930.000	5.700.930.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.000.000.000	1.000.000.000
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		241.238.383.303	212.358.962.623
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		222.174.279.550	241.314.345.478
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		61.742.853.144	99.500.339.104
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		160.431.426.406	141.814.006.374
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.030.859.778	11.538.502.948
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.421.568.069.231	2.181.743.482.461

Người lập biểu



Huỳnh Thị Mỹ Hương

Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Mỹ Hương

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc



Vũ Huy Giáp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1	2	3			6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	(VI.1)	707.253.617.494	617.880.115.956	2.412.912.374.951	1.867.200.093.415
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		707.253.617.494	617.880.115.956	2.412.912.374.951	1.867.200.093.415
4. Giá vốn hàng bán	11	(VI.2)	568.021.566.786	460.529.735.022	1.892.810.253.866	1.426.790.190.441
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		139.232.050.708	157.350.380.934	520.102.121.085	440.409.902.974
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	(VI.3)	1.758.590.419	1.622.464.868	6.665.011.533	5.111.042.223
7. Chi phí tài chính	22	(VI.4)	6.643.283.065	3.470.972.800	26.023.270.362	14.054.642.614
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.607.825.210	3.291.550.764	25.711.745.210	13.586.795.763
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		22.442.447	19.240.646	99.003.715	86.711.643
9. Chi phí bán hàng	25	(VI.5)	56.222.986.270	61.390.388.074	229.299.443.869	195.663.364.106
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	(VI.6)	24.024.752.268	25.247.628.060	70.227.393.952	63.516.082.584
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		54.122.061.971	68.883.097.514	201.316.028.150	172.373.567.536
12. Thu nhập khác	31	(VI.7)	343.542.414	960.885.049	2.457.204.341	2.663.379.575
13. Chi phí khác	32	(VI.8)	135.060.707	317.264.166	2.267.938.903	545.094.887
14. Lợi nhuận khác	40		208.481.707	643.620.883	189.265.438	2.118.284.688
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		54.330.543.678	69.526.718.397	201.505.293.588	174.491.852.224
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	(VI.9)	19.968.433.988	12.471.641.640	51.358.631.287	31.729.316.334
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	(VI.9)	(10.118.115.157)	198.668.341	(13.908.768.697)	(1.634.567.506)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		44.480.224.847	56.856.408.416	164.055.430.998	144.397.103.396
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		43.535.434.231	55.693.813.022	160.431.426.406	141.814.006.374
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		944.790.616	1.162.595.394	3.624.004.592	2.583.097.022
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		1.399	1.789	4.844	4.191
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	(VI.10)	1.399	1.789	4.844	4.191

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu



Huỳnh Thị Mỹ Hương

Kế toán trưởng



Huỳnh Thị Mỹ Hương

Tổng Giám đốc



Vũ Huy Giáp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm 2025	Năm 2024
1	2	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1.Lợi nhuận trước thuế	1	201.505.293.588	174.491.852.224
2.Điều chỉnh cho các khoản:		-	
- Khấu hao tài sản cố định	2	62.223.412.048	54.582.017.005
- Các khoản dự phòng	3	12.601.699.656	8.057.076.102
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4	(14.130.966)	982.421
- Lãi (lỗ) từ hoạt động đầu tư	5	(7.221.090.802)	(5.903.318.442)
- Chi phí lãi vay	6	25.711.745.210	13.586.795.763
- Các khoản điều chỉnh khác	7	-	
3.Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	294.806.928.734	244.815.405.073
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9	(8.422.542.712)	(44.986.255.270)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	21.414.615.824	(127.420.921.379)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	32.204.463.213	244.508.658.726
- Tăng giảm chi phí trả trước	12	(25.918.933.831)	106.716.959
- Tiền lãi vay đã trả	14	(26.070.742.326)	(13.763.717.967)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(29.911.756.107)	(34.128.725.551)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(8.704.634.080)	(7.786.671.880)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	249.397.398.715	261.344.488.711
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	(217.560.256.527)	(134.226.865.122)
2.Tiền thu từ thanh lý nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	570.661.591	801.969.696
3.Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.698.311.424)	(10.161.241.415)
4.Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	21.717.456.011	21.932.175.266
5.Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	6.807.329.663	5.181.563.533
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(193.163.120.686)	(116.472.398.042)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1.Tiền thu từ đi vay	33	548.709.812.034	475.403.824.130
2.Tiền trả nợ gốc vay	34	(412.360.566.015)	(467.495.653.193)
3.Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(110.792.111.125)	(70.515.090.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	25.557.134.894	(62.606.920.038)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	81.791.412.923	82.265.170.631
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	298.868.464.516	216.604.276.306
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	14.130.966	(982.421)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	380.674.008.405	298.868.464.516

Đồng Tháp, ngày 22 tháng 1 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Huỳnh Thị Mỹ Hương

Huỳnh Thị Mỹ Hương

Vũ Huy Giáp

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (sau đây gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty Xây dựng Thủy lợi Tiền Giang, được cổ phần hóa theo Quyết định số 5017/QĐ-UB ngày 05 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5303000020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang cấp lần đầu vào ngày 02 tháng 01 năm 2004. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1200526842, điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 cấp ngày 22 tháng 7 năm 2025.

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 31 tháng 12 năm 2025, 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 01 văn phòng đại diện. Chi tiết như sau:

<i>Tên công ty</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động kinh doanh chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết</i>
Công ty con trực tiếp			
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	Đồng Tháp, Việt Nam	Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi	66,67%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	Đồng Tháp, Việt Nam	Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi	100,00%
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty con gián tiếp			
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCO	Đồng Tháp, Việt Nam	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100,00%
Công ty TNHH MTV Cọc TICCO	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 TICCO	Đồng Tháp, Việt Nam	Thi công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại	100,00%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Testco	Đồng Tháp, Việt Nam	Thiết kế, giám sát, kiểm định thử nghiệm chất lượng công trình	20,00%

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Tên chi nhánh/ văn phòng đại diện

Địa chỉ

Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Sân Giao dịch Bất động sản TICCO (TICCOReal)	Số 46 - 48 Nguyễn Công Bình, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Trung tâm Dịch vụ Công nghiệp TICCO	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, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp

Các hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt 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 giao thông, thủy lợi, 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 31 tháng 12 năm 2025 là 720 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 684 người).

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 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong báo cáo tài chính hợp nhất

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

III. CHẾ ĐỘ VÀ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam 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);

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất 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, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

3. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2. Hàng tồn kho

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

-Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;

-Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và

-Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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.

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 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.

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy tính

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
Kiot	06 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 khi thanh lý.

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.

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 phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như 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.

10. Chi phí trả trước

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

11. Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 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 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 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 chuyển 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 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.

12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

13. 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.

Dự phòng chi phí bảo trì công trình xây dựng

Dự phòng chi phí bảo trì công trình xây dựng được trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 14/2021/TT- BXD - “Hướng dẫn xác định chi phí bảo trì công trình xây dựng” do Bộ Xây dựng ban hành ngày 08 tháng 9 năm 2021.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng và công trình cơ khí

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng và công trình cơ khí được trích lập cho từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành, bàn giao trong kỳ. Hết thời hạn bảo hành công trình xây dựng và cơ khí, số dư dự phòng bảo hành công trình chưa sử dụng hết được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

14. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.

Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

15. Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

16. 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất.

17. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

+ Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

+ Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

+ Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

+ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

-Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

-Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán của Nhóm Công ty về Hợp đồng xây dựng

-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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

18. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

19. 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 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.

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.

20. Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận 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.

21. 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.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>
Tiền mặt tại quỹ	2.286.101.047	1.973.733.395
Tiền gửi ngân hàng	237.391.838.881 (1.1)	120.368.499.631
Tiền đang chuyển	-	441.904.140
Các khoản tương đương tiền	140.996.068.477 (1.2)	176.084.327.350
Cộng	380.674.008.405	298.868.464.516

- Trong đó gồm ngoại tệ: 3.363,21 EUR .
- Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại các ngân hàng thương mại. Trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang là **30.109.105.082 đồng**, đã được bảo đảm cho các khoản bảo lãnh ngắn hạn tại Ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (Công ty mẹ), Công

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO (công ty con) và Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO (công ty con).

2. Các khoản đầu tư tài chính

(2.1) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>
Ngắn hạn	34.561.880.067	54.148.597.725
Tiền gửi kỳ hạn từ 3 tháng đến 1 năm	34.561.880.067	54.148.597.725
Dài hạn	2.567.573.071	0
Tiền gửi kỳ hạn trên 1 năm	2.567.573.071	0
Cộng	37.129.453.138	54.148.597.725

- Trong đó, số dư tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang là 29.178.252.064 đồng, đã được bảo đảm cho các khoản bảo lãnh ngắn hạn tại Ngân hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (Công ty mẹ), Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO (công ty con) và Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO (công ty con).

(2.2) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>
Giá trị khoản đầu tư đầu kỳ	260.000.000	260.000.000
Phần lợi nhuận đã ghi nhận	81.603.261	100.374.165
Cộng	341.603.261	360.374.165

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Giá trị khoản đầu tư	Tỷ lệ quyền sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Testco	KCN Mỹ Tho, tỉnh Đồng Tháp	260.000.000	20,00%	20,00%	Kiểm định, thử nghiệm chất lượng công trình

Thông tin tài chính tóm tắt về công ty liên kết của Công ty được trình bày như sau:

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 31/12/2024</u>
Tổng tài sản	2.370.747.018	2.008.501.812
Tổng nợ phải trả	662.730.713	206.630.983
Tài sản thuần	1.708.016.305	1.801.870.829
Phần sở hữu Công ty trong tài sản của công ty liên kết	341.603.261	360.374.165
Phần tài sản thuần Công ty đầu tư vào công ty liên kết	341.603.261	360.374.165
Giá trị khoản đầu tư cuối kỳ	341.603.261	360.374.165

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	2025	2024
Doanh thu thuần	2.700.391.604	1.401.167.078
Lợi nhuận thuần	495.018.574	337.354.983
Lợi nhuận được chia từ kết quả kinh doanh trong công ty liên kết	99.003.715	67.470.997
Phần lãi trong công ty liên kết	99.003.715	67.470.997

3. Các khoản phải thu

(3.1) Bao gồm khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng sau:

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Phải thu khách hàng bán vật liệu xây dựng	1.912.438.600	2.153.134.975
Phải thu khách hàng bán bê tông	256.410.838.937	200.339.461.692
Phải thu khách hàng thi công công trình xây dựng	13.882.936.705	59.091.921.029
Phải thu khách hàng sửa chữa, gia công cơ khí	762.212.725	795.063.725
Phải thu khách hàng kinh doanh bất động sản	1.939.977.248	4.759.055.785
Cộng	274.908.404.215	267.138.637.206
Dự phòng phải thu ngắn hạn khách hàng	(46.394.045.042)	(39.535.429.972)
Phải thu ngắn hạn khách hàng thuần	228.514.359.173	227.603.207.234

(3.2) Bao gồm các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn:

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Trả trước cho người bán bê tông	5.186.043.847	7.175.546.652
Trả trước cho người bán kinh doanh vật liệu xây dựng	455.472.952	79.140.754
Trả trước cho người bán thi công công trình xây dựng	30.092.294.934	7.482.206.967
Trả trước cho người bán liên quan đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất	2.030.976.400	2.773.610.754
Cộng	37.764.788.133	17.510.505.127
Dự phòng trả trước người bán ngắn hạn	(411.092.100)	(311.092.100)
Trả trước người bán ngắn hạn thuần	37.353.696.033	17.199.413.027

(3.3) Chi tiết các khoản phải thu khác

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Tạm ứng nhân viên	44.268.009.172	68.101.575.759

Trang 17

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Tạm ứng kinh phí bồi thường	-	4.820.964.160
Ký quỹ	656.197.156	192.051.297
Lãi tiền gửi phải thu	867.646.580	1.024.547.032
Phải thu khác	8.515.884.207	852.195.521
Cộng	54.307.737.115	74.991.333.769

(3.4) Chi tiết các khoản phải thu dài hạn khác

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Ký quỹ	336.945.615	330.945.615
Cộng	336.945.615	330.945.615

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Tại ngày 31/12/2025
 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nợ xấu

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	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	54.109.065.994	7.715.020.952	(46.394.045.042)	50.669.000.742	11.133.570.770	(39.535.429.972)
Phải thu từ hoạt động bán vật liệu xây dựng	1.062.526.900	0	(1.062.526.900)	1.062.526.900	138.000.000	(924.526.900)
Phải thu từ hoạt động bán bê tông	49.769.332.670	7.715.020.952	(42.054.311.718)	46.216.727.862	10.389.302.491	(35.827.425.371)
Phải thu từ hoạt động thi công công trình xây dựng	1.617.800.881	-	(1.617.800.881)	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	1.099.997.003	-	(1.099.997.003)	1.212.536.559	606.268.279	(606.268.280)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	425.988.000	14.895.900	(411.092.100)	325.988.000	14.895.900	(311.092.100)
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 thi công công trình xây dựng	119.800.000	-	(119.800.000)	19.800.000	-	(19.800.000)
Tổng cộng	54.535.053.994	7.729.916.852	(46.805.137.142)	50.994.988.742	11.148.466.670	(39.846.522.072)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 31/12/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	1.783.670.862		5.614.509.929	-
Nguyên vật liệu, nhiên liệu	71.636.959.394		73.711.922.483	-
Công cụ dụng cụ	136.000.000		271.180.980	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	371.719.097.915	(367.440.582)	497.046.426.936	(367.440.582)
Thành phẩm	139.981.288.457		149.258.622.509	-
Thành phẩm Bất động sản (*)	250.116.823.612		130.506.861.419	-
Hàng hóa	1.160.200.104		1.539.131.912	-
Cộng	836.534.040.344	(367.440.582)	857.948.656.168	(367.440.582)

(*) Thành phẩm bất động sản của Công ty là sản phẩm tại các dự án:

- Dự án Khu dân cư Long Thạnh Hưng;
- Dự án Khu Nhà ở Thương mại xã Trung An tại phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp
- Dự án Đường Nguyễn Trọng Dân nối dài và khu dân cư hai bên đường tại phường Gò Công và phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp
- Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Trãi nối dài và Khu dân cư hai bên đường tại phường Sơn Quy, tỉnh Đồng Tháp
- Dự án Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1 tại xã Gia Thuận tỉnh Đồng Tháp

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Mua sắm tài sản cố định	4.340.738.341	36.539.052.019
Xây dựng cơ bản	396.922.297.043	233.971.616.430
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	401.263.035.384	270.510.668.449

7. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu kỳ	155.737.795.775	411.137.448.299	188.479.043.084	2.084.842.293	757.439.129.451
Tăng trong kỳ	15.596.508.410	53.647.178.269	19.013.452.544	516.498.148	88.773.637.371
Thanh lý			(1.965.747.779)		(1.965.747.779)
Số cuối kỳ	171.334.304.185	464.784.626.568	205.526.747.849	2.601.340.441	844.247.019.043
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu kỳ	69.952.084.284	274.240.257.176	117.019.164.948	1.928.918.311	463.140.424.719
Tăng trong kỳ	10.418.579.540	35.191.689.692	15.834.661.793	122.838.318	61.567.769.343
Thanh lý			(1.965.747.779)		(1.965.747.779)
Số cuối kỳ	80.370.663.824	309.431.946.868	130.888.078.962	2.051.756.629	522.742.446.283

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	85.785.711.491	136.897.191.123	71.459.878.136	155.923.982	294.298.704.732
Số cuối kỳ	90.963.640.361	155.352.679.700	74.638.668.887	549.583.812	321.504.572.760

8. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
Quyền sử dụng đất	38.541.147.619		-	38.541.147.619
Phần mềm máy tính	435.763.800	-	-	435.763.800
Cộng	38.976.911.419	-	-	38.976.911.419
Giá trị hao mòn lũy kế				
Quyền sử dụng đất	5.738.293.369	1.049.694.432	-	6.787.987.801
Phần mềm máy tính	435.763.800		-	435.763.800
Cộng	6.174.057.169	1.049.694.432	-	7.223.751.601
Giá trị còn lại				
Quyền sử dụng đất	32.802.854.250			31.753.159.818
Phần mềm máy tính				0
Cộng	32.802.854.250	0	0	31.753.159.818

9. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Số dư đầu kỳ	Tăng	Giảm	Số dư cuối kỳ
Nguyên giá				
Bất động sản cho thuê	24.997.960.384	-	-	24.997.960.384
Dãy kiot cho thuê	1.580.316.192	-	-	1.580.316.192
Cộng	26.578.276.576	-	-	26.578.276.576
Giá trị hao mòn lũy kế				
Bất động sản cho thuê	7.359.826.526	1.571.696.052		8.931.522.578
Dãy kiot cho thuê	1.580.316.192			1.580.316.192
Cộng	8.940.142.718	1.571.696.052		10.511.838.770
Giá trị còn lại				
Bất động sản cho thuê	17.638.133.858	-	-	16.066.437.806
Dãy kiot cho thuê		-	-	
Cộng	17.638.133.858	-	-	16.066.437.806

10. Chi phí trả trước

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Chi phí công cụ, dụng cụ	796.909.345	52.791.288

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Thuế phi nông nghiệp	5.472.748	5.472.748
Chi phí khác	78.958.334	5.058.400
Cộng chi phí trả trước ngắn hạn	881.340.427	63.322.436
Chi phí công cụ, dụng cụ	3.391.562.828	2.854.922.112
Thuê đất	25.589.384.012	
Chi phí khác	560.363.997	1.585.472.885
Cộng chi phí trả trước dài hạn	29.541.310.837	4.440.394.997

11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại Công ty ghi nhận và sự thay đổi của các khoản mục này trong kỳ như sau:

	Các khoản chi phí trích trước và dự phòng	Khấu hao và phân bổ tài sản dài hạn	Các khoản lỗ tính thuế	Chi phí đầu tư dự án Gia Thuận 1	Lãi chưa thực hiện khi hợp nhất	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	73.488.116	117.613.857	1.723.467.692	0	4.944.545.522	6.859.115.187
Chuyển sang lợi nhuận trong năm		(117.613.857)	128.288.035	10.218.235.503	3.679.859.016	13.908.768.696
Số dư tại ngày 31/12/2025	73.488.116	0	1.851.755.727	10.218.235.503	8.624.404.538	20.767.883.883

12. Vay và nợ thuế tài chính

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Vay ngắn hạn	113.765.705.487	111.661.222.691
Nợ dài hạn đến hạn trả	145.648.034.384	151.888.305.841
Cộng vay và nợ ngắn hạn	259.413.739.871	263.549.528.532
Vay dài hạn	370.483.225.556	229.998.190.876
Tổng cộng	629.896.965.427	493.547.719.408

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Số dư các khoản vay như sau:

	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Tiền thu từ đi vay</i>	<i>Tiền chi trả nợ gốc vay</i>	<i>Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Vay ngắn hạn	263.549.528.532	269.765.041.335	(412.360.566.015)	138.459.736.019	259.413.739.871
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>111.661.222.691</i>	<i>262.047.205.756</i>	<i>(259.942.722.960)</i>	-	<i>113.765.705.487</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang	107.880.311.691	244.370.333.712	(242.011.123.916)	-	110.239.521.487
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	1.259.600.000	-	(1.259.600.000)	-	-
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tiền Giang	2.521.311.000	17.676.872.044	(16.671.999.044)	-	3.526.184.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>151.888.305.841</i>	<i>7.717.835.579</i>	<i>(152.417.843.055)</i>	<i>138.459.736.019</i>	<i>145.648.034.384</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang	14.462.416.741	-	(14.707.416.741)	72.516.945.393	72.271.945.393
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp	53.871.892.000	-	(53.871.892.000)	47.598.456.000	47.598.456.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	8.806.790.000	-	(9.196.790.000)	6.109.140.000	5.719.140.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tiền Giang	-	-	(3.472.412.214)	12.235.194.626	8.762.782.412
Vay các cá nhân	74.747.207.100	7.717.835.579	(71.169.332.100)	-	11.295.710.579
Vay dài hạn	229.998.190.876	278.944.770.699	-	(138.459.736.019)	370.483.225.556
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang	147.129.689.876	222.200.767.914	-	(72.516.945.393)	296.813.512.397
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp	61.848.456.000	-	-	(47.598.456.000)	14.250.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	21.020.045.000	5.298.000.000	-	(6.109.140.000)	20.208.905.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Tiền Giang	-	51.446.002.785	-	(12.235.194.626)	39.210.808.159
Vay các cá nhân	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	493.547.719.408	548.709.812.034	(412.360.566.015)	-	629.896.965.427

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 31/12/2025
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Chi tiết các hợp đồng vay như sau:

Ngân hàng	Hợp đồng vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay/hợp đồng	Lãi suất (% năm)	Mục đích vay	Tài sản thế chấp	Hạn mức	31/12/2025	Phải trả trong vòng 12 tháng	Số phải trả sau 12 tháng
CÁC HỢP ĐỒNG VAY NGẮN HẠN							313.000.000.000	113.765.705.487	113.765.705.487	0
BIDV-CN Tiền Giang	01/2025/12223824/HĐTD	16/09/2025	16/09/2026	từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động kinh doanh bê tông thương phẩm, bê tông đúc sẵn, mở L/C nhập khẩu nguyên vật liệu phục vụ sản xuất kinh doanh	<ul style="list-style-type: none"> - Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1601, 1897 - P.Sơn Quy, tỉnh Đồng Tháp - Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 270 - xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp 	50.000.000.000	35.203.501.267	35.203.501.267	
	01/2025/1678922/HĐTD	24/01/2025	24/01/2026				48.000.000.000	19.503.586.220	19.503.586.220	
	01/2025/433488/HĐTD	17/01/2025	17/01/2026				80.000.000.000	55.532.434.000	55.532.434.000	
MB-CN Tiền Giang	281956.25.748.36762996.TD	28/03/2025	24/02/2026		Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2130, 2131, 2138, Tờ bản đồ số 3; Địa chỉ: Ấp 3, Xã Gia	60.000.000.000	3.526.184.000	3.526.184.000	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngân hàng	Hợp đồng vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay/hợp đồng	Lãi suất (% năm)	Mục đích vay	Tài sản thế chấp	Hạn mức	31/12/2025	Phải trả trong vòng 12 tháng	Số phải trả sau 12 tháng
						Thuận, tỉnh Đồng Tháp				
CÁC HỢP ĐỒNG VAY TRUNG DÀI HẠN							857.799.099.738	516.131.259.940	145.648.034.384	370.483.225.556
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO							84.252.894.000	52.827.481.297	9.625.066.300	43.202.414.997
VCB - CN Tiền Giang	0502/VCB-KH/TC24	19/11/2024	60 tháng	6,90	Đầu tư cần trục bánh xích KOBELCO 7150	Tài sản hình thành từ vốn vay	4.100.000.000	3.280.000.000	820.000.000	2.460.000.000
MB-CN Tiền Giang	276718.25.748.36762996.TD	23/01/2025	48 tháng	8,50	Công trục lồng môn (50+50)T- Dầm I33 GT (MBbank)	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.620.000.000	1.350.000.000	324.000.000	1.026.000.000
MB-CN Tiền Giang	274091.25.748.36762996.TD	22/01/2025	48 tháng	8,50	Xe ben HOWO (03 chiếc)-(MBbank)	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.875.000.000	1.484.375.000	468.750.000	1.015.625.000
MB-CN Tiền Giang	298604.25.748.36762996.TD	09/05/2025	120 tháng	7,30	Thuê đất tại Gia Thuận 1	Bất động sản tại Thửa đất số 2130, 2131, 2138, Tờ bản đồ số 3; Địa chỉ: Ấp 3, Xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp	30.000.000.000	28.500.000.000	3.000.000.000	25.500.000.000
MB-CN Tiền Giang	350061.25.748.36762996.TD	25/11/2025	48 tháng	8,00	Đầu tư xe xúc nhãn hiệu LOVOL	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.276.000.000	1.276.000.000	319.000.000	957.000.000
MB-CN Tiền Giang	350061.25.748.36762996.TD	25/11/2025	48 tháng	8,00	Đầu tư ô tô tải tự đổ và sơ mi rơ mooc	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.938.750.000	1.938.750.000	484.687.500	1.454.062.500
BIDV-CN Tiền Giang	03/2024/1678922/HĐTD	20/11/2024	60 tháng	8,00	Đầu tư xe cầu bánh xích 150 tấn hiệu KOBELCO 7150	Tài sản hình thành từ vốn vay	3.766.000.000	3.012.800.000	753.200.000	2.259.600.000
BIDV-CN Tiền Giang	02/2024/1678922/HĐTD	30/05/2024	60 tháng	7,00	Dầm Super T	Tài sản hình thành từ vốn vay	8.387.610.000	4.396.035.625	1.677.522.000	2.718.513.625
BIDV-CN Tiền Giang	01/2024/1678922/HĐTD	10/06/2024	60 tháng	7,00	Khuôn cọc và dàn quay	Tài sản hình thành từ vốn vay	2.489.534.000	1.414.520.672	497.906.800	916.613.872
BIDV-CN Tiền Giang	02/2025/1678922/HĐTD	26/09/2025	60 tháng	7,70	Vay đầu tư 04 bộ căng i33 & super T line 4 -BIDV	Tài sản hình thành từ vốn vay	4.500.000.000	4.275.000.000	900.000.000	3.375.000.000
BIDV-CN Tiền Giang	03/2025/1678922/HĐTD	05/12/2025	60 tháng	9,50	Thiết bị sản xuất cọc ván W300-W600 (2 line, L=72 mét/line)	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.900.000.000	1.900.000.000	380.000.000	1.520.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngân hàng	Hợp đồng vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay/hợp đồng	Lãi suất (% năm)	Mục đích vay	Tài sản thế chấp	Hạn mức	31/12/2025	Phải trả trong vòng 12 tháng	Số phải trả sau 12 tháng
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước							96.161.754.099	44.111.898.003	14.540.990.912	29.570.907.091
VCB - CN Tiền Giang	0446/VCB-KH/24CD	30/08/2024	60 tháng	6,60	Đầu tư trạm trộn hạng mục nâng cấp trạm điện (1x400+1x750 +1x1250) kVA	Tài sản hình thành từ vốn vay	5.852.000.000	3.984.630.000	1.000.000.000	2.984.630.000
VCB - CN Tiền Giang	0447/VCB-KH/24CD	05/09/2024	60 tháng	6,60	Đầu tư xe cầu và Rơ moóc (RM-84-R1) chở dầm bê tông	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.085.000.000	380.625.000	101.500.000	279.125.000
VCB - CN Tiền Giang	0017/VCB-KH/25CD	11/04/2025	60 tháng	6,60	Đầu tư 03 xe bồn trộn hiệu ISUZU	Tài sản hình thành từ vốn vay	3.900.000.000	3.510.000.000	780.000.000	2.730.000.000
VCB - CN Tiền Giang	0167/VCB-KH/25CD	13/10/2025	60 tháng	7,90	Đầu tư Máy cắt tự động Laser và thiết bị gia công thép	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.665.000.000	768.000.000	153.600.000	614.400.000
VCB - CN Tiền Giang	0225/VCB/KH-25CD	31/12/2025	60 tháng	9,30	ĐT ô tô đầu kéo SHACMAN 63B-02633	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.000.000.000	630.000.000		630.000.000
MB-CN Tiền Giang	287755.25.748.34480719.TD	27/03/2025	60 tháng	8,00	Công trực lồng môn (50+50)T- Dầm I33 GT	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.488.102.000	1.289.688.400	297.620.400	992.068.000
MB-CN Tiền Giang	291950.25.748.34480719.TD ngày 25/04/2025	25/04/2025	36 tháng	8,00	Đầu tư dự án xưởng dầm I33m PX2 + Đầu tư dự án xưởng dầm Super T PX2	Tài sản hình thành từ vốn vay	6.123.554.849	5.566.868.042	2.226.747.228	3.340.120.814
MB-CN Tiền Giang	338683.25.748.34480719.TD	02/10/2025	48 tháng	7,50	Đầu tư gia công, lắp dựng đường rây, bệ kê và bệ đúc dầm I33m PX2- Vay MB BANK- TĐT	Tài sản hình thành từ vốn vay	6.567.909.129	3.595.028.524	1.641.977.284	1.953.051.240
					Đầu tư bệ đúc dầm cầu Super T- Vay MB BANK- TĐT			2.972.880.605		2.972.880.605
BIDV-CN Tiền Giang	01/2022/12223824/HĐTD	17/05/2022	60 tháng	8,60	Mua khuôn dầm I33	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.759.318.921	527.318.921	352.000.000	175.318.921
BIDV-CN Tiền Giang	01/2023/12223824/HĐTD	12/01/2023	60 tháng	8,60	Đầu tư xưởng sản xuất cọc vuông, gôỉ công	Tài sản hình thành từ vốn vay	2.283.050.000	722.122.680	456.610.000	265.512.680

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngân hàng	Hợp đồng vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay/hợp đồng	Lãi suất (% năm)	Mục đích vay	Tài sản thế chấp	Hạn mức	31/12/2025	Phải trả trong vòng 12 tháng	Số phải trả sau 12 tháng
BIDV-CN Tiền Giang	02/2023/12223824/HĐTD	08/11/2023	60 tháng	8,30	Xây dựng đường ray công trục, công trục, khuôn dầm superT	Tài sản hình thành từ vốn vay	10.355.030.000	2.600.591.066	2.071.006.000	529.585.066
BIDV-CN Tiền Giang	03/2023/12223824/HĐTD	08/11/2023	60 tháng	8,30	Đầu tư khuôn cọc ván W740, W940	Tài sản hình thành từ vốn vay	2.030.000.000	95.830.000	95.830.000	
BIDV-CN Tiền Giang	01/2024/12223824/HĐTD	18/01/2024	60 tháng	8,00	Đầu tư khuôn dầm Super T	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.394.422.900	757.422.900	364.000.000	393.422.900
BIDV-CN Tiền Giang	02/2024/12223824/HĐTD	24/01/2024	60 tháng	8,00	Đầu tư khuôn cọc ván W740 lần 2	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.094.366.300	708.441.300	220.500.000	487.941.300
BIDV-CN Tiền Giang	03/2024/12223824/HĐTD	09/05/2024	60 tháng	7,00	Đầu tư 02 xe cầu bánh xích 150T	Tài sản hình thành từ vốn vay	9.100.000.000	6.020.000.000	1.820.000.000	4.200.000.000
BIDV-CN Tiền Giang	04/2024/12223824/HĐTD	05/06/2024	60 tháng	7,00	Đầu tư đầu kéo, rơ mooc kéo dầm	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.050.000.000	658.000.000	210.000.000	448.000.000
BIDV-CN Tiền Giang	05/2024/12223824/HĐTD	02/07/2024	60 tháng	7,50	Đầu tư Palant 25 tấn	Tài sản hình thành từ vốn vay	658.000.000	454.272.000	131.600.000	322.672.000
BIDV-CN Tiền Giang	06/2024/12223824/HĐTD	04/07/2024	60 tháng	7,50	Đầu tư khuôn dầm các loại I33, T1240, T750, T550	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.330.000.000	871.156.100	266.000.000	605.156.100
BIDV-CN Tiền Giang	07/2024/12223824/HĐTD	11/07/2024	60 tháng	7,50	Đầu tư khuôn dầm cầu I33m	Tài sản hình thành từ vốn vay	1.890.000.000	1.271.963.479	378.000.000	893.963.479
BIDV-CN Tiền Giang	08/2024/12223824/HĐTD	12/07/2024	60 tháng	7,50	Đầu tư đường ray, công trục xưởng Super T - PX2, Đầu tư đường ray, công trục L = 206m	Tài sản hình thành từ vốn vay	6.720.000.000	4.336.704.252	1.344.000.000	2.992.704.252
BIDV-CN Tiền Giang	11/2024/12223824/HĐTD	08/11/2024	60 tháng	7,50	Dự án mở rộng xưởng cọc vuông cột dầm giằng	Tài sản hình thành từ vốn vay	3.150.000.000	2.390.354.734	630.000.000	1.760.354.734
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang							656.384.451.639	405.817.090.640	118.617.937.172	287.199.153.468
BIDV-CN Tiền Giang	01/2023/433488/HĐTD	19/09/2023	48 tháng	8,2	Đầu tư Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường	Tài sản hình thành từ vốn vay	207.723.785.000	95.378.986.021	38.151.594.408	57.227.391.613
BIDV-CN Tiền Giang	01/2024/433488/HĐTD	19/09/2024	84 tháng	8,3	Dự án đầu tư Cụm công nghiệp Gia Thuận 2	Tài sản hình thành từ vốn vay	243.660.666.639	237.293.938.040	21.572.176.185	215.721.761.855

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngân hàng	Hợp đồng vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay/hợp đồng	Lãi suất (% năm)	Mục đích vay	Tài sản thế chấp	Hạn mức	31/12/2025	Phải trả trong vòng 12 tháng	Số phải trả sau 12 tháng
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp	02/2019/HĐTD	04/06/2019	72 tháng	6,9	Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1	Quyền sử dụng đất tại Phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại P.Trung An, tỉnh Đồng Tháp	85.000.000.000	6.273.456.000	6.273.456.000	
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp	08/2022/HĐTD-TĐTD	22/11/2022	48 tháng	6,6	Đầu tư Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường	Quyền sử dụng đất tại xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp và Quyền sử dụng đất tại phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp	90.000.000.000	34.200.000.000	34.200.000.000	
Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Đồng Tháp	06/2023/HĐTD-TĐTD	04/12/2023	60 tháng	6,3	Đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2	Quyền sử dụng đất tại xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp	30.000.000.000	21.375.000.000	7.125.000.000	14.250.000.000
Vay các cá nhân	Nhiều hợp đồng		24 tháng	8,2	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp		11.295.710.579	11.295.710.579	
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO							15.300.000.000	10.049.890.000	2.049.720.000	8.000.170.000
VCB - CN Tiền Giang	0772/VCB-KH/22CD	28/11/2022	84 tháng	11	Đầu tư tài sản cố định căn nhà số A09-08 và A09-09 thuộc dự án đường Nguyễn Trọng Dân và KDC hai bên đường tại phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp	Tài sản hình thành từ vốn vay	5.700.000.000	3.257.040.000	814.320.000	2.442.720.000
VCB - CN Tiền Giang	0205/VCB-KH/24CD	15/05/2024	84 tháng	6	Đầu tư thiết bị thi công cọc ván Bê tông dự ứng lực	Tài sản hình thành từ vốn vay	9.600.000.000	6.792.850.000	1.235.400.000	5.557.450.000
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO							5.700.000.000	3.324.900.000	814.320.000	2.510.580.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngân hàng	Hợp đồng vay	Ngày hợp đồng	Thời hạn vay/hợp đồng	Lãi suất (% năm)	Mục đích vay	Tài sản thế chấp	Hạn mức	31/12/2025	Phải trả trong vòng 12 tháng	Số phải trả sau 12 tháng
VCB - CN Tiền Giang	0874/VCB-KH/22CD	28/12/2022	84 tháng	11	Đầu tư tài sản cố định căn nhà số A09-06 và A09-07 thuộc dự án đường Nguyễn Trọng Dân và KDC hai bên đường tại phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp	Tài sản hình thành từ vốn vay	5.700.000.000	3.324.900.000	814.320.000	2.510.580.000
Cộng							1.170.799.099.738	629.896.965.427	259.413.739.871	370.483.225.556

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Ngoài ra, công ty và các công ty còn ký kết các Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức:

- (1) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2025/433488/HĐBL ngày 17/01/2025 với hạn mức bảo lãnh là 220.000.000.000 VND, thời hạn bảo lãnh đến ngày 17 tháng 01 năm 2026. Công ty sử dụng quyền sử dụng đất tại 490 Đỉnh Bộ Lĩnh, P.Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp; toàn bộ số dư tiền ngân hàng gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang; quyền đòi nợ và ký quỹ 5%/giá trị bảo lãnh bằng tiền gửi không kỳ hạn của Bên được bảo lãnh hoặc cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho các Hợp đồng cấp bảo lãnh này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang cho Công ty là **176.176.835.597VND**
- (2) Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước 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 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 là đến hết ngày 15 tháng 09 năm 2026, tài sản đảm bảo là: hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/12223824/HĐBĐ ngày 12 tháng 03 năm 2025, hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/433488/HĐBĐ ngày 05 tháng 12 năm 2023, hợp đồng thế chấp bất động sản số 03/2025/12223824/HĐBĐ ngày 12 tháng 03 năm 2025 và hợp đồng cầm cố số dư trên tài khoản thanh toán số 04/2025/12223824/HĐBĐ ký ngày 16 tháng 09 năm 2025. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số dư đã cấp bảo lãnh là: **25.518.410.720 VND**.
- (3) Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO 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 02/2024/9075085/HĐBL ngày 04 tháng 11 năm 2024 với hạn mức bảo lãnh là 60.000.000.000 VND, thời hạn bảo lãnh đến ngày 31 tháng 10 năm 2025. Công ty sử dụng toàn bộ số dư tiền ngân hàng gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang; quyền đòi nợ và ký quỹ 40%/giá trị bảo lãnh bằng tiền gửi không kỳ hạn của Bên được bảo lãnh hoặc cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho các Hợp đồng cấp bảo lãnh này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, số dư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang cho Công ty là **36.327.421.000VND**.
- (4) Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO có ký kết với Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Tiền Giang Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng chung số 2301/24/TD/SME/058 ngày 01 tháng 7 năm 2024 với hạn mức là 50.000.000.000VND, thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày 01/07/2024 đến hết ngày 01/07/2025. Mục đích vay tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thi công xây dựng công trình có nguồn vốn thanh toán từ ngân sách Nhà nước. Mục đích bảo lãnh là phát hành bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành. Công ty thực hiện ký quỹ tại ABBANK đối với hạn mức bảo lãnh và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng ký kết trực tiếp với các đối tác có nguồn thanh toán từ Ngân sách Nhà nước để đảm bảo cho các Hợp đồng cấp bảo lãnh này. Tại ngày 31/12/2025, số dư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Tiền Giang cho Công ty là **575.050.000 VND**.
- (5) Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO có ký kết với Ngân hàng BIDV Tiền Giang Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 01/2025/2136723/HĐBL ngày 24/02/2025 với hạn mức là 30.000.000.000VND, thời hạn hiệu lực từ ngày 24/02/2025 đến hết ngày 24/02/2026. 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 thực hiện ký quỹ tại BIDV hoặc cầm cố hợp đồng tiền gửi của bên được bảo lãnh. Tại ngày 31/12/2025, số dư bảo lãnh của BIDV Tiền Giang cho Công ty là **24.151.808.300 đồng**.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả người bán

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Phải trả người bán vật liệu xây dựng	359.285.408	99.728.400
Phải trả người bán bê tông	405.365.667.433	415.450.972.962
Phải trả người bán thi công công trình xây dựng	40.103.577.852	31.510.851.509
Phải trả người bán sửa chữa, gia công cơ khí	1.936.936.366	3.510.280.808
Phải trả người bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất	166.011.390	164.460.790
Cộng	447.931.478.449	450.736.294.469
Trong đó phải trả người bán là các bên liên quan		
<i>Công ty Cổ phần Testco</i>	520.591.947	345.976.720

14. Người mua trả tiền trước

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Người mua vật liệu xây dựng trả tiền trước	10.108.300	23.765.100
Người mua bê tông trả tiền trước	36.840.180.738	41.239.853.530
Khách hàng thi công công trình xây dựng trả tiền trước	125.143.782.084	89.953.922.710
Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả tiền trước	181.818.860.176	183.137.166.573
Khách hàng thi công cơ giới trả tiền trước	7.800.000	7.800.000
Cộng	343.820.731.298	314.362.507.913

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	<u>Số đầu kỳ</u>		<u>Phát sinh trong kỳ</u>		<u>Số cuối kỳ</u>	
	<i>Thuế phải nộp</i>	<i>Thuế nộp thừa (*)</i>	<i>Số phải nộp</i>	<i>Số đã nộp</i>	<i>Thuế phải nộp</i>	<i>Thuế nộp thừa (*)</i>
Thuế Giá trị gia tăng	7.510.818.780	4.830.486.612	18.664.870.290	20.166.590.840	6.009.098.230	4.746.712.109
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	13.470.044.536	0	51.358.631.287	29.911.756.107	34.916.919.716	0
Thuế Thu nhập cá nhân	402.590.195	30.921.222	6.265.058.745	5.133.321.330	1.534.327.610	31.748.845
Các loại thuế khác	3.202.472	0	290.018.156	289.601.435	3.619.193	0
TỔNG CỘNG	<u>21.386.655.983</u>	<u>4.861.407.834</u>	<u>76.578.578.478</u>	<u>55.495.269.712</u>	<u>42.463.964.749</u>	<u>4.778.460.954</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
a/ Ngắn hạn	53.927.721.780	94.866.821.095
Giá vốn trích trước của lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	742.364.373	53.173.227.568
Chi phí thi công công trình xây dựng	49.865.830.125	23.245.542.608
Chi phí lãi vay phải trả	1.163.129.298	804.132.182
Các chi phí phải trả khác	608.228.967	17.643.918.737
b/ Dài hạn	51.091.177.513	-
Giá vốn trích trước của lĩnh vực kinh doanh Bất động sản	51.091.177.513	-
Cộng	105.018.899.293	94.866.821.095

17. Các khoản phải trả khác

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Kinh phí công đoàn	23.798.553	23.798.553
Nhận ký quỹ, ký cược	246.812.000	119.500.000
Cổ tức phải trả	96.949.900	25.950.380.025
Các khoản phải trả khác	713.709.150	3.509.235.440
Cộng các khoản phải trả ngắn hạn	1.081.269.603	29.602.914.018
<i>Trong đó phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan</i>	<i>13.186.591</i>	<i>13.186.591</i>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	408.240.000	408.240.000
Cộng các khoản phải trả dài hạn	408.240.000	408.240.000

18. Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư chưa thực hiện	584.946.123	512.862.945
Cộng	584.946.123	512.862.945

19. Dự phòng phải trả

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
a/ Ngắn hạn	15.674.490.741	11.852.887.039
Dự phòng phải trả các công trình cơ khí	116.869.563	307.075.497
Dự phòng phải trả các công trình thi công xây dựng	15.557.621.178	11.545.811.542
b/ Dài hạn	6.900.564.834	5.079.083.950
Dự phòng chi phí bảo trì Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1	6.900.564.834	5.079.083.950
Cộng	22.575.055.575	16.931.970.989

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chỉ tiêu	Số dư đầu kỳ	Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	Sử dụng các quỹ trong năm	Tăng khác	Số dư cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	2.260.741.667	12.066.188.206	(4.783.000.000)	-	9.543.929.873
Quỹ phúc lợi	2.335.021.381	3.898.875.589	(3.921.634.080)	-	2.312.262.890
Cộng	4.595.763.048	15.965.063.795	(8.704.634.080)	-	11.856.192.763

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu

21.1 Tình hình biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
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					160.431.426.406	3.624.004.592	164.055.430.998
Trích lập các quỹ				28.879.420.680	(44.637.836.713)	(206.647.762)	(15.965.063.795)
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	51.880.200.000				(51.880.200.000)		
Cổ tức bằng tiền					(83.013.681.000)	(1.925.000.000)	(84.938.681.000)
Điều chỉnh khác					(39.774.621)		(39.774.621)
Số cuối kỳ	311.299.070.000	5.700.930.000	1.000.000.000	241.238.383.303	222.174.279.550	13.030.859.778	794.443.522.631

21.2 Vốn điều lệ

Tại ngày 31/12/2025 vốn điều lệ của Công ty là 311.299.070.000 đồng:

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.129.907	25.941.887
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.129.907	25.941.887
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.129.907	25.941.887
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.129.907	25.941.887
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.129.907	25.941.887
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000 đồng/CP	10.000 đồng/CP

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
a) Tổng doanh thu		
Doanh thu bán vật tư hàng hóa, thành phẩm	1.625.404.157.936	1.336.212.422.571
Doanh thu thi công công trình xây dựng	447.379.779.642	257.725.234.498
Doanh thu kinh doanh bất động sản	326.592.116.821	260.305.800.453
Doanh thu cung cấp dịch vụ	13.536.320.552	12.956.635.893
b) Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	<u>2.412.912.374.951</u>	<u>1.867.200.093.415</u>

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn bán vật tư hàng hóa, thành phẩm	1.293.128.777.899	1.043.090.621.050
Giá vốn thi công công trình xây dựng	418.336.881.790	228.604.257.057
Giá vốn kinh doanh bất động sản	172.309.949.602	144.099.009.961
Giá vốn cung cấp dịch vụ	9.034.644.575	10.996.302.373
Cộng	<u>1.892.810.253.866</u>	<u>1.426.790.190.441</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	6.650.429.211	5.056.081.887
Lãi chênh lệch tỷ giá	14.582.322	54.960.336
Cộng	<u>6.665.011.533</u>	<u>5.111.042.223</u>

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	25.711.745.210	13.586.795.763
Lỗ chênh lệch tỷ giá	311.525.152	467.846.854
Cộng	<u>26.023.270.362</u>	<u>14.054.642.614</u>

5. Chi phí bán hàng

Chi phí nhân viên	25.521.121.921	22.504.670.768
Chi phí vật liệu bao bì	39.562.869.559	38.309.309.265
Chi phí dụng cụ đồ dùng	132.860.623	50.175.259
Chi phí khấu hao tài sản cố định	16.060.510.345	13.148.859.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.773.655.292	113.067.713.438
Chi phí bằng tiền khác	12.248.426.129	8.582.635.982
Cộng	<u>229.299.443.869</u>	<u>195.663.364.106</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	2025	2024
Chi phí nhân viên quản lý	33.142.425.694	35.346.284.974
Chi phí vật liệu quản lý	1.192.402.841	1.108.540.384
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.225.087.967	1.862.751.130
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.996.254.361	2.205.087.787
Thuế, phí và lệ phí	720.529.670	864.017.585
Chi phí dự phòng (hoàn nhập)	6.958.615.070	4.938.866.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.468.758.013	2.578.993.465
Chi phí bằng tiền khác	18.523.320.336	14.611.541.128
Cộng	70.227.393.952	63.516.082.584
7. Thu nhập khác		
Hoàn nhập bảo hành công trình xây dựng	1.252.546.013	1.557.313.872
Thu tiền thanh lý tài sản	571.296.298	827.106.045
Thu nhập khác	433.862.030	278.959.658
Cộng	2.457.204.341	2.663.379.575
8. Chi phí khác		
Các khoản khác	2.267.938.903	545.094.887
Cộng	2.267.938.903	545.094.887
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51.358.631.287	31.729.316.334
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(13.908.768.697)	(1.634.567.506)
Cộng	37.449.862.590	30.094.748.828

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh như sau:

- Đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh tại Khu Công nghiệp Mỹ Tho của Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO, Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp: Mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 15% tính trên thu nhập chịu thuế trong vòng 12 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2007) và 20% (thuế suất áp dụng từ năm 2016) trong những năm tiếp theo. Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 3 năm kể từ năm đầu tiên kinh doanh có lãi (từ năm 2008 đến năm 2010) và được giảm 50% trong 7 năm tiếp theo (từ năm 2011 đến năm 2017), năm 2018 công ty áp dụng mức thuế suất 15%. Năm 2025 Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO áp dụng thuế suất là 20%.

- Đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh tại huyện Tân Phước trước đây (nay là xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp) được hưởng ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp: Mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 10% tính trên thu nhập chịu thuế trong vòng 15 năm kể từ khi dự án hoạt động kinh doanh (năm 2017). Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm kể từ năm đầu tiên (từ năm 2017 đến năm 2020) và được giảm 50% trong 9 năm tiếp theo (từ năm 2021 đến năm 2029). Năm 2025 công ty TNHH MTV Bê Tông TICCO Tân Phước áp dụng thuế suất 10% và được giảm 50%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Đối với hoạt động động sản xuất, kinh doanh ngoài huyện Tân Phước (nay là xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp) và thu nhập khác, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế suất 20% (thuế suất áp dụng từ năm 2016, thuế suất áp dụng trước năm 2016: 22%) tính trên thu nhập chịu thuế.

- Đối với các dự án kinh doanh bất động sản (bán nền đất) chưa hoàn thành, Công ty tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp trên 1% số tiền tạm thu được trong kỳ theo quy định.

10. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế	160.431.426.406	141.814.006.374
Trừ: Số tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	9.629.185.584	11.345.120.510
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	150.805.540.822	130.468.885.864
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	31.129.907	31.129.907
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.844	4.191
Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	150.805.540.822	130.468.885.864
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp để tính lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông khi xác định lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	150.805.540.822	130.468.885.864
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	31.129.907	31.129.907
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm		
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	31.129.907	31.129.907
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.844	4.191

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025 (Nghị quyết ĐHĐCĐ). Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
1. Công ty Cổ phần Testco	Công ty liên kết
2. Bà Phạm Thị Tuyết Dung	Người liên quan với người nội bộ Vũ Huy Giáp
3. Ông Nguyễn Nghĩa Nhân	Người liên quan với người nội bộ Nguyễn Thanh Nghĩa

Trong năm 2025, Công ty có phát sinh nghiệp vụ với các bên có liên quan như sau:

	2025	2024
Công ty Cổ phần Testco		
Thuê thí nghiệm	1.658.095.581	1.433.539.800
Nhận cổ tức	78.000.000	78.000.000
Bà Phạm Thị Tuyết Dung		
Quyền sử dụng đất	8.755.900.064	0
Ông Nguyễn Nghĩa Nhân		
Quyền sử dụng đất	4.255.859.123	

Công ty có số dư công nợ với các bên có liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 31/12/2024
Công ty Cổ phần Testco		
Phải trả về mua hàng hóa	520.591.947	345.976.720
Phải trả khác	13.186.591	13.186.591

4. Cam kết thuê

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 m² đất thuộc lô đất số 1-6 Khu Công nghiệp Mỹ Tho, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nay là 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/m²/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 m² đất có chiều dài cập theo bờ sông Tiền 13 m và kênh Xáng Cụt là 355 m trong Khu Công nghiệp Mỹ Tho, xã Trung An, tỉnh Tiền Giang nay là 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/m²/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 m² đất tại số

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

490 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 9, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang – nay là 490 Đinh Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam 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 m², 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 m², tiền thuê đất hàng năm là 138.427.504 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 m² đất tại số 490 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 9, Thành phố Mỹ Tho, Tỉnh Tiền Giang – nay là 490 Đinh Bộ Lĩnh, Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam 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 m² đất tại ấp 4, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang – nay là ấp 4, 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.

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất là số liệu trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán; 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 01 năm 2026

Người lập biểu

Huỳnh Thị Mỹ Hương

Kế toán trưởng

Huỳnh Thị Mỹ Hương

Tổng Giám đốc



Vũ Huy Giáp