

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số dư tại ngày 30/09/2025	Số dư tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		736.635.131.123	879.547.290.014
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	120.321.611.615	121.969.328.432
1. Tiền	111		55.964.993.237	32.531.357.767
2. Các khoản tương đương tiền	112		64.356.618.378	89.437.970.665
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2a	8.528.757.593	14.835.681.521
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		8.528.757.593	14.835.681.521
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		81.580.980.363	139.859.286.982
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	27.622.341.660	73.122.485.151
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16.157.150.641	24.778.539.204
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	40.078.396.975	43.992.664.228
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	V.6	(2.276.908.913)	(2.034.401.601)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	518.532.362.886	597.994.242.431
1. Hàng tồn kho	141		518.899.803.468	598.361.683.013
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		(367.440.582)	(367.440.582)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		7.671.418.666	4.888.750.648
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	114.525.144	58.264.036
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		2.844.274.767	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16	4.712.618.755	4.830.486.612
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		886.811.264.115	690.014.440.135
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		175.424.953.645	211.063.081.730
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	175.424.953.645	211.063.081.730
II. Tài sản cố định	220		41.093.593.841	38.916.989.446
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	15.211.018.640	12.289.518.265
- Nguyên giá	222		24.325.472.867	20.380.971.029
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(9.114.454.227)	(8.091.452.764)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	25.882.575.201	26.627.471.181
- Nguyên giá	228		31.901.489.696	31.901.489.696
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(6.018.914.495)	(5.274.018.515)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	16.670.530.549	17.868.445.021
- Nguyên giá	231		26.897.687.106	26.897.687.106
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(10.227.156.557)	(9.029.242.085)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		470.143.244.502	239.098.943.194
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.12	470.143.244.502	239.098.943.194
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	181.298.188.519	180.260.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		180.000.000.000	180.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		260.000.000	260.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.038.188.519	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.180.753.059	2.806.980.744
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	781.096.050	1.010.024.936
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.13	1.399.657.009	1.796.955.808
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		1.623.446.395.238	1.569.561.730.149

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số dư tại ngày 30/09/2025	Số dư tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		883.546.513.355	843.167.820.019
I. Nợ ngắn hạn	310		492.877.314.425	633.205.084.936
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	49.364.651.083	73.004.139.256
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	210.895.970.622	233.530.082.009
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313	V.16	16.321.103.165	13.448.913.411
4. Phải trả người lao động	314		4.330.188.068	4.074.086.762
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	24.517.936.954	62.201.470.500
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18c	985.284.456	512.862.945
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18a	40.513.339.938	76.284.061.556
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19	134.675.845.232	167.902.636.100
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.21	11.272.994.907	2.246.832.397
II. Nợ dài hạn	330		390.669.198.930	209.962.735.083
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	53.777.618.019	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18b	408.240.000	408.240.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19	329.698.229.408	204.475.411.133
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.20	6.785.111.503	5.079.083.950
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.22	739.899.881.883	726.393.910.130
I. Vốn chủ sở hữu	410		739.899.881.883	726.393.910.130
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.700.930.000	5.700.930.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		238.853.887.901	210.491.086.626
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		184.045.993.982	250.783.023.504
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		103.311.127.719	107.776.562.545
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		80.734.866.263	143.006.460.959
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.623.446.395.238	1.569.561.730.149

Đồng Tháp, ngày 24 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

TÙ THỊ VIỆT

Kế toán trưởng

HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG

Tổng Giám đốc



VŨ HUY GIÁP

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		132.228.381.051	123.944.265.919	412.336.400.269	232.557.860.233
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	132.228.381.051	123.944.265.919	412.336.400.269	232.557.860.233
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	83.084.608.992	71.396.549.380	285.554.251.697	159.627.840.425
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		49.143.772.059	52.547.716.539	126.782.148.572	72.930.019.808
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.833.969.638	22.242.399.193	14.035.088.213	55.325.825.562
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	3.889.247.434	1.892.674.963	12.214.024.111	6.682.046.126
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.889.247.434	1.892.674.963	12.214.024.111	6.682.046.126
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	2.929.902.355	3.893.498.387	8.466.860.586	5.637.547.198
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.889.491.679	6.672.241.309	19.567.835.420	15.599.456.658
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		38.269.100.229	62.331.701.073	100.568.516.668	100.336.795.388
11. Thu nhập khác	31	VI.7	304.691.985	78.993.084	503.543.957	302.151.574
12. Chi phí khác	32	VI.8	89.366.644	66.205.725	622.293.479	207.295.361
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		215.325.341	12.787.359	(118.749.522)	94.856.213
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		38.484.425.570	62.344.488.432	100.449.767.146	100.431.651.601
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.658.869.530	8.003.858.975	19.317.602.084	10.243.313.320
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(79.233.161)	141.181.176	397.298.799	(745.304.842)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		30.904.789.201	54.199.448.281	80.734.866.263	90.933.643.123

Người lập biểu

TÙ THỊ VIỆT

Kế toán trưởng

HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG

Đồng Tháp, ngày 24 tháng 10 năm 2025

Tổng Giám đốc



KỖ HUY GIÁP

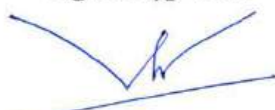
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý III năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm 2025	Năm 2024
1	2	3	4	5
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		100.449.767.146	100.431.651.601
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.965.811.915	5.589.751.239
- Các khoản dự phòng	03		1.948.534.865	573.840.767
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(14.589.258)	(1.909.128)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(14.020.498.955)	(55.323.916.434)
- Chi phí lãi vay	06		12.214.024.111	6.682.046.126
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		103.543.049.824	57.951.464.171
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		56.708.180.643	(45.986.453.774)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		79.461.879.545	(32.695.877.830)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(48.031.932.210)	2.041.709.885
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		172.667.778	167.499.161
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.060.842.385)	(5.681.538.987)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(9.147.935.116)	(12.738.182.782)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(6.318.958.000)	(2.746.491.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		165.326.110.079	(39.687.871.156)
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		(234.733.939.539)	(3.626.849.003)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.000.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		5.268.735.409	(2.360.659.975)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		48.259.838.794	37.931.833.932
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(181.205.365.336)	32.944.324.954
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		247.165.693.507	140.817.750.000
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(155.169.666.100)	(152.038.677.000)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(77.779.078.225)	(57.364.297.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		14.216.949.182	(68.585.224.250)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(1.662.306.075)	(75.328.770.452)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		121.969.328.432	126.233.553.644
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		14.589.258	1.909.128
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		120.321.611.615	50.906.692.320

Người lập biểu


Từ Thị Việt

Kế toán trưởng


Huỳnh Thị Mỹ Hương

Đồng Tháp, ngày 24 tháng 10 năm 2025



Tổng Giám đốc


Vũ Huy Giáp

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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 30/09/2025 là 59 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 cầu kiện nổi. Chi tiết: Trung đại tu thiết bị, sửa chữa và đóng mới sà lan;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại. Chi tiết: Gia công các sản phẩm cơ khí, cửa cổng công trình thủy lợi;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: 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, thủy lợi;
- Quảng cáo. Chi tiết: Quảng cáo bất động sản;
- Sản xuất sản phẩm từ plastic. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm bằng vật liệu composite;
- Xây dựng nhà để ở;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh cát san lấp;
- Xây dựng công trình đường sắt;
- Bán buôn chuyên doanh khác. Chi tiết: kinh doanh các sản phẩm bằng vật liệu composite;

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Cho thuê xe có động cơ.
- Xây dựng công trình đường bộ. Chi tiết: Thi công các công trình giao thông; cầu giao thông, cầu cảng, đường giao thông các loại, hệ thống cấp thoát nước.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Xây dựng công trình thủy. Chi tiết: Thi công các công trình thủy lợi: Trạm bơm, cống đập, đê, kè sông, kè biển các loại, hồ chứa nước và nạo vét rạch, kênh mương; trừ thiết lập vận hành duy trì, bảo trì báo hiệu hàng hải, khu nước, vùng nước, luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải; Dịch vụ khảo sát khu nước, vùng nước luồng hàng hải công cộng và tuyến hàng hải phục vụ công bố thông báo hàng hải; Dịch vụ khảo sát xây dựng và phát hành hải đồ vùng nước, cảng biển, luồng hàng hải và tuyến hàng hải;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Truyền tải và phân phối điện trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất và kinh doanh bê tông tươi và các sản phẩm bê tông đúc sẵn;
- Thoát nước và xử lý nước thải
- 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 TICCOT	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 TICCOT	490 Đinh Bộ Lĩnh, Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp	60,61%	60,61%
3	Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCOT	490 Đinh Bộ Lĩnh, Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp	100,00%	100,00%
4	Công ty TNHH MTV Bê tông TICCOT Tân Phước	Ấp 4, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp	100,00%	100,00%

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

STT	Tên công ty con	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
5	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất động Sản TICCÔ	46-48, Nguyễn Công Bình, Phường Trung An, 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 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025.

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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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 hàng tồn 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 lũy 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

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước 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 và phân bổ chi phí trả trước dài hạn 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:

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- 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 gửi 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.

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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 lãi 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.

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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 BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Tiền mặt	3.425.784.659	987.712.081
Tiền gửi ngân hàng (i)		
- VNĐ	52.439.154.981	31.457.702.888
- USD	-	215.467
- EUR	100.053.597	85.727.331
Các khoản tương đương tiền (ii)	64.356.618.378	89.437.970.665
Cộng	120.321.611.615	121.969.328.432

Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Tiền gửi ngân hàng	Gốc ngoại tệ	Tương đương VNĐ
- USD	-	-
- EUR	3.265,67	100.053.597

- (i) 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 1,6%/năm đến 4,2%/năm (năm 2024: 1,6%/năm đến 4%/năm).

Trong đó số dư tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tiền Giang là 24.128.942.757 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 18.132.893.910 VND) đã được đảm bảo cho hợp đồng hạn mức tín dụng ngắn hạn số 01/2025/433488/HĐTD ngày 17 tháng 01 năm 2025 và các khoản bảo lãnh ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tiền Giang theo hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2025/433488/HĐBL ngày 17 tháng 01 năm 2025 của công ty.

2. Các khoản đầu tư tài chính

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Ngắn hạn	8.528.757.593	14.835.681.521
Tiền gửi có kỳ hạn	8.528.757.593	14.835.681.521
Dài hạn	1.038.188.519	-
Tiền gửi có kỳ hạn	1.038.188.519	-
Cộng	9.566.946.112	14.835.681.521

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới và trên một năm tại các Ngân hàng thương mại có lãi suất từ 2,9% đến 5%/năm (năm 2024: 2,9% đến 4,7%/năm).

Trong đó, các số dư tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Tiền Giang là 9.566.946.112 VND đã được đảm bảo cho khoản bảo lãnh ngắn hạn của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Tiền Giang theo hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2025/433488/HĐBL ngày 17 tháng 01 năm 2025.

b. 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.

	30-09-2025			01-01-2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	180.000.000.000	-	191.974.671.203	180.000.000.000	-	193.077.005.895
Công ty TNHH MTV Bê tông TICO	55.000.000.000	-	55.000.000.000	55.000.000.000	-	55.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng TICO	10.000.000.000	-	21.974.671.203	10.000.000.000	-	23.077.005.895
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICO	14.000.000.000	-	14.000.000.000	14.000.000.000	-	14.000.000.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICO Tân Phước	66.000.000.000	-	66.000.000.000	66.000.000.000	-	66.000.000.000
Công ty TNHH MTV ĐT và KD BĐS TICO	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	-	349.403.261	260.000.000	-	360.374.165
Công ty Cổ phần Testco	260.000.000	-	349.403.261	260.000.000	-	360.374.165
Cộng	180.260.000.000	-	192.324.074.464	180.260.000.000	-	193.437.380.060

3. Phải thu ngắn hạn khách hàng

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Phải thu khách hàng bán vật liệu xây dựng	374.823.900	374.823.900
Phải thu khách hàng thi công công trình xây dựng	24.142.594.621	67.442.181.926

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận không thể tách rời của báo cáo tài chính

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Phải thu khách hàng sửa chữa, gia công cơ khí	460.692.540	460.692.540
Phải thu khách hàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho thuê bất động sản	2.644.230.599	4.844.786.785
Cộng	27.622.341.660	73.122.485.151

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

Phải thu các bên liên quan:	22.328.033.234	23.041.999.897
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	133.686.331	1.097.236.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	20.269.769.849	20.215.290.329
Cty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	195.103.486	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	1.729.473.568	1.729.473.568
Phải thu các khách hàng khác:	5.294.308.426	50.080.485.254
Ban QLDA ĐT XD CT NN và PTNT Bến Tre	-	1.131.968.000
BQL DA ĐT Xây dựng CT Nông Nghiệp và PTNT tỉnh Tiền Giang	-	22.181.973.000
Công Ty TNHH Global Running	254.412.115	257.485.285
Các khách hàng khác	5.039.896.311	26.509.058.969
Cộng	27.622.341.660	73.122.485.151

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Trả trước cho người bán thi công công trình	14.008.602.241	22.011.408.450
Trả trước cho người bán kinh doanh bất động sản	2.148.548.400	2.767.130.754
Cộng	16.157.150.641	24.778.539.204

Chi tiết trả trước các người bán sau:

Trả trước người bán là các bên liên quan:	11.158.534.000	19.379.490.000
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	3.200.000.000	15.266.329.000
Cty TNHH MTV Xây dựng thủy lợi TICCO	7.958.534.000	4.113.161.000
Trả trước người bán khác:	4.998.616.641	5.399.049.204
Ban Quản lý Dự án đầu tư xây dựng khu vực 3	931.260.000	931.260.000
Công ty TNHH XL CT CN và TV MT Văn Lang	31.890.000	31.890.000
Các nhà cung cấp khác	4.035.466.641	4.435.899.204
Cộng	16.157.150.641	24.778.539.204

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

5. Phải thu khác

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a/ Ngắn hạn	40.078.396.975		43.992.664.228	
Phải thu từ các bên liên quan	18.755.503.310	-	17.267.982.704	
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	10.107.108.737	-	9.629.039.055	-
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 Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản TICCO	4.148.394.573	-	3.138.943.649	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	21.322.893.665		26.724.681.524	
Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu vực 4	4.820.964.160		4.820.964.160	
Tạm ứng nhân viên	15.942.175.866	-	21.146.428.466	-
Thuế TNCN phải thu lại	10.076.837	-	10.076.837	-
Các khoản bảo hiểm phải thu	55.856.445	-	44.979.855	-
Các khoản phải thu khác	493.820.357	-	702.232.206	-
b/ Dài hạn	175.424.953.645		211.063.081.730	
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	40.172.939.735	-	63.930.936.611	-
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	129.306.180.264	-	146.801.199.504	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	5.608.888.031	-	-	-
Ký quỹ	336.945.615	-	330.945.615	-
Cộng (a) + (b)	215.503.350.620	-	255.055.745.958	-

6. Nợ xấu

	30/09/2025			1/1/2025		
	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	2.620.869.881	363.760.968	(2.257.108.913)	2.620.869.881	606.268.280	(2.014.601.601)
Công ty CP ĐTXD Thủy lợi Lâm Đồng	284.333.500	-	(284.333.500)	284.333.500	-	(284.333.500)
Các khách hàng khác	2.336.536.381	363.760.968	(1.972.775.413)	2.336.536.381	606.268.280	(1.730.268.101)
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	2.640.669.881	363.760.968	(2.276.908.913)	2.640.669.881	606.268.280	(2.034.401.601)

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

7. Hàng tồn kho

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	349.804.482.088	(367.440.582)	467.819.246.236	(367.440.582)
Thành phẩm bất động sản (**)	168.969.228.043	-	130.506.861.419	-
Nguyên Vật liệu	126.093.337	-	35.575.358	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Cộng	518.899.803.468	(367.440.582)	598.361.683.013	(367.440.582)

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

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Các dự án kinh doanh bất động sản	347.963.219.278	465.770.667.691
Các công trình xây dựng và cơ khí	1.841.262.810	2.048.578.545
Cộng	349.804.482.088	467.819.246.236

(**) Thành phẩm bất động sản của Công ty bao gồm đất nền phân lô thuộc dự án Khu Dân cư Long Thạnh Hưng, Xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp, Khu nhà ở Thương mại xã Trung An, Phường Trung An, Đồng Tháp, dự án Đường Nguyễn Trãi và Đường Nguyễn Trọng Dân nối dài và khu dân cư 2 bên đường, Phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp.

8. Chi phí trả trước

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
a/ Ngắn hạn	114.525.144	58.264.036
Thuế đất phi nông nghiệp Khu dân cư Long Thạnh Hưng	5.472.748	5.472.748
Công cụ, dụng cụ	71.035.997	52.791.288
Tiền thuê đất	38.016.399	-
Chi phí khác	-	-
b/ Dài hạn	781.096.050	1.010.024.936
Công cụ, dụng cụ	286.096.050	361.024.936
Chi phí khác	495.000.000	649.000.000
Cộng (a) + (b)	895.621.194	1.068.288.972

9. Tài sản cố định hữu hình

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025***(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)*

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Cộng
Nguyên giá					
01/01/2025	14.485.673.287	246.731.685	3.966.163.636	1.682.402.421	20.380.971.029
Tăng trong kỳ	3.428.003.690	-	-	516.498.148	3.944.501.838
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
30/09/2025	17.913.676.977	246.731.685	3.966.163.636	2.198.900.569	24.325.472.867
Giá trị hao mòn lũy kế					
01/01/2025	3.844.967.634	240.671.068	2.323.411.641	1.682.402.421	8.091.452.764
Tăng trong kỳ	754.217.859	6.060.617	211.073.175	51.649.812	1.023.001.463
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
30/09/2025	4.599.185.493	246.731.685	2.534.484.816	1.734.052.233	9.114.454.227
Giá trị còn lại					
01/01/2025	10.640.705.653	6.060.617	1.642.751.995	-	12.289.518.265
30/09/2025	13.314.491.484	-	1.431.678.820	464.848.336	15.211.018.640
Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng					
01/01/2025	212.735.042	111.378.140	1.151.854.545	1.682.402.421	3.158.370.148
30/09/2025	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:					
01/01/2025	8.854.731.882	-	-	-	8.854.731.882
30/09/2025	11.796.413.774	-	-	-	11.796.413.774

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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			
01/01/2025	350.263.800	31.551.225.896	31.901.489.696
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
30/09/2025	350.263.800	31.551.225.896	31.901.489.696
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/01/2025	350.263.800	4.923.754.715	5.274.018.515
Tăng trong kỳ	-	744.895.980	744.895.980
Khấu hao trong kỳ	-	744.895.980	744.895.980
Giảm trong kỳ	-	-	-
30/09/2025	350.263.800	5.668.650.695	6.018.914.495
Giá trị còn lại			
01/01/2025	-	26.627.471.181	26.627.471.181
30/09/2025	-	25.882.575.201	25.882.575.201

11. Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	Kiot cho thuê	Văn phòng, nhà đất cho thuê	Cộng
Nguyên giá			
01/01/2025	1.580.316.192	25.317.370.914	26.897.687.106
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
30/09/2025	1.580.316.192	25.317.370.914	26.897.687.106
Giá trị hao mòn lũy kế			
01/01/2025	1.580.316.192	7.448.925.893	9.029.242.085
Tăng trong kỳ	-	1.197.914.472	1.197.914.472
Khấu hao trong kỳ	-	1.197.914.472	1.197.914.472
Giảm trong kỳ	-	-	-
30/09/2025	1.580.316.192	8.646.840.365	10.227.156.557
Giá trị còn lại			
01/01/2025	-	17.868.445.021	17.868.445.021
30/09/2025	-	16.670.530.549	16.670.530.549

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

12. Chi phí xây dựng dở dang

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Mua sắm Tài sản cố định	667.562.746	1.184.060.894
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	469.475.681.756	237.914.882.300
Cộng	470.143.244.502	239.098.943.194

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	CP dự phòng và phân bổ	Các khoản lỗ tính thuế	Cộng
Số dư 01/01/2025	73.488.116	1.723.467.692	1.796.955.808
Ghi nhận vào kết quả kinh doanh	-	397.298.799	397.298.799
Số dư 30/09/2025	73.488.116	1.326.168.893	1.399.657.009

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Phải trả người bán vật liệu xây dựng	2.009.800	2.009.800
Phải trả người bán thi công công trình	21.881.192.183	59.876.686.666
Phải trả người bán bất động sản	27.481.449.100	13.125.442.790
Cộng	49.364.651.083	73.004.139.256
Phải trả người bán là các bên liên quan:	46.966.967.000	68.620.770.023
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCÔ	35.001.319.000	42.064.089.823
Cty TNHH MTV Xây dựng thủy lợi TICCÔ	11.965.648.000	26.479.652.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ Tân Phước	-	77.028.200
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ	-	-
Công ty TNHH MTV Cơ Khí Công Trình TICCÔ	-	-
Phải trả người bán khác:	2.397.684.083	4.383.369.233
Các khách hàng khác	2.397.684.083	4.383.369.233
Cộng	49.364.651.083	73.004.139.256

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Người mua vật liệu xây dựng trả tiền trước	5.805.000	5.805.000
Người mua thi công công trình trả tiền trước	74.028.090.899	43.549.425.436
Người mua thi công cơ giới trả tiền trước	7.800.000	7.800.000
Người mua bất động sản trả tiền trước	136.854.274.723	189.967.051.573
Cộng	210.895.970.622	233.530.082.009

Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:	6.829.885.000
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ	-
	6.829.885.000

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Người mua trả tiền trước khác:	210.895.970.622	226.700.197.009
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Đồng Tháp	8.170.463.000	15.188.142.000
Khách hàng bất động sản	136.854.274.723	183.137.166.573
Các khách hàng khác	65.871.232.899	28.374.888.436
Cộng	210.895.970.622	233.530.082.009

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

	Số dư 01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số dư 30/09/2025
Thuế Giá trị gia tăng phải nộp	7.043.616.017	4.026.970.947	(11.070.586.964)	-
Thuế Giá trị gia tăng nộp thừa	(4.830.486.612)	117.867.857	-	(4.712.618.755)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	6.008.078.114	19.358.548.713	(9.147.935.116)	16.218.691.711
Thuế Thu nhập cá nhân	394.016.808	3.968.165.319	(4.262.950.973)	99.231.154
Các loại thuế khác	3.202.472	183.985.426	(184.007.598)	3.180.300
TỔNG CỘNG	8.618.426.799	27.655.538.262	(24.665.480.651)	11.608.484.410

Trong đó:

Thuế phải nộp	13.448.913.411	16.321.103.165
Thuế nộp thừa (*)	4.830.486.612	4.712.618.755

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

17. Chi phí phải trả

a) Ngắn hạn

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Giá vốn trích trước của lĩnh vực kinh doanh bất động sản	16.185.999.509	53.173.227.568
Chi phí lãi vay phải trả	8.088.605.053	6.408.836.710
Các chi phí phải trả khác	243.332.392	2.619.406.222
Cộng	24.517.936.954	62.201.470.500

b) Dài hạn

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Trích trước chi phí tái đầu tư hạ tầng các dự án bất động sản	53.777.618.019	-
Cộng	53.777.618.019	-

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

18. Phải trả khác

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
a) Phải trả ngắn hạn khác	40.513.339.938	76.284.061.556
Kinh phí công đoàn	23.798.553	23.798.553
Nhận ký quỹ, ký cược	113.000.000	119.500.000
Các khoản phải trả khác	736.041.177	1.206.031.973
Cổ tức phải trả	55.075.800	25.950.380.025
Công ty Cổ phần Testco (*)	13.186.591	13.186.591
Cty TNHH MTV Xây Dựng Thủy Lợi TICCO (*)	27.128.981.000	36.569.651.000
Cty Cổ Phần Xây Dựng TICCO (*)	82.243.403	40.500.000
Công ty TNHH MTV Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản TICCO (*)	12.361.013.414	12.361.013.414
b) Phải trả dài hạn khác	408.240.000	408.240.000
Nhận ký quỹ, ký cược	408.240.000	408.240.000
Cộng (a) + (b)	40.921.579.938	76.692.301.556
<i>Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (*)</i>	<i>39.585.424.408</i>	<i>48.984.351.005</i>

c) Doanh thu chưa thực hiện

	Tại ngày 30/09/2025	Tại ngày 01/01/2025
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	985.284.456	512.862.945
Cộng	985.284.456	512.862.945

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

19. Vay và nợ thuê tài chính

	30/09/2025	Trong năm		1/1/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	134.675.845.232	134.675.845.232	121.942.875.232	(155.169.666.100)	167.902.636.100	167.902.636.100
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>33.255.775.000</i>	<i>33.255.775.000</i>	<i>43.768.653.000</i>	<i>(49.796.415.000)</i>	<i>39.283.537.000</i>	<i>39.283.537.000</i>
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (i)	33.255.775.000	33.255.775.000	43.768.653.000	(48.536.815.000)	38.023.937.000	38.023.937.000
Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Tiền Giang đến hạn trả (ii)	-	-	-	(1.259.600.000)	1.259.600.000	1.259.600.000
<i>Vay dài hạn các tổ chức tín dụng đến hạn trả</i>	<i>90.424.359.653</i>	<i>90.424.359.653</i>	<i>76.956.386.653</i>	<i>(40.403.919.000)</i>	<i>53.871.892.000</i>	<i>53.871.892.000</i>
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang đến hạn trả (i)	39.689.180.653	39.689.180.653	39.689.180.653	-	-	-
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Tiền Giang đến hạn trả (ii)	-	-	-	-	-	-
Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển Tiền Giang đến hạn trả (iii)	50.735.179.000	50.735.179.000	37.267.206.000	(40.403.919.000)	53.871.892.000	53.871.892.000
<i>Vay cá nhân</i>	<i>10.995.710.579</i>	<i>10.995.710.579</i>	<i>1.217.835.579</i>	<i>(64.969.332.100)</i>	<i>74.747.207.100</i>	<i>74.747.207.100</i>
Dài hạn	329.698.229.408	329.698.229.408	202.179.204.928	(76.956.386.653)	204.475.411.133	204.475.411.133
Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (i)						
Trong vòng 1 năm	39.689.180.653	39.689.180.653	39.689.180.653	-	-	-
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	285.151.799.408	285.151.799.408	202.179.204.928	(39.689.180.653)	122.661.755.133	122.661.755.133
Sau 5 năm	-	-	-	-	-	-
Cộng	324.840.960.061	324.840.960.061	241.868.385.581	(28.613.695.806)	120.728.355.133	120.728.355.133
Trừ: Số phải trả trong vòng 1 năm (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(39.689.180.653)	(39.689.180.653)	(39.689.180.653)	-	1.933.400.000	1.933.400.000
Số phải trả sau 12 tháng	285.151.799.408	285.151.799.408	202.179.204.928	(39.689.180.653)	122.661.755.133	122.661.755.133

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	30/09/2025		Trong năm		1/1/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển Tiền Giang (i)						
Trong vòng 1 năm	50.735.179.000	50.735.179.000	37.267.206.000	(40.403.919.000)	53.871.892.000	53.871.892.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	24.581.250.000	24.581.250.000	-	(37.267.206.000)	61.848.456.000	61.848.456.000
Sau 5 năm	-	-			-	-
Cộng	75.316.429.000	75.316.429.000	37.267.206.000	(77.671.125.000)	115.720.348.000	115.720.348.000
Trừ: Số phải trả trong vòng 1 năm (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(50.735.179.000)	(50.735.179.000)	(37.267.206.000)	40.403.919.000	(53.871.892.000)	(53.871.892.000)
Số phải trả sau 12 tháng	24.581.250.000	24.581.250.000	-	(37.267.206.000)	61.848.456.000	61.848.456.000
Vay dài hạn Công ty TNHH MTV Đầu tư và KD BĐS TICCO	19.965.200.000	19.965.200.000	-	-	19.965.200.000	19.965.200.000
Tổng cộng	464.374.074.640	464.374.074.640	324.122.080.160	(232.126.052.753)	372.378.047.233	372.378.047.233

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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 01/2025/433488/HĐTD ngày 17/01/2025 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 31/12/2025. Các khoản vay tại ngày 30/09/2025 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 công 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 30/09/2025, số dư nợ vay của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/433488/HĐTD là: 33.255.775.000 VND.

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 02/2025/433488/HĐBL ngày 17/01/2025 với hạn mức bảo lãnh là 220.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025. 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 30/09/2025, số dư bảo lãnh của Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2025/433488/HĐBL là: 162.582.339.517 VND.

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/HĐTD ngày 19 tháng 09 năm 2023

- Hạn mức tín dụng: 207.723.785.000 VND;
- 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 30/09/2025, số dư nợ vay của hợp đồng tín dụng 01/2023/433488/HĐTD là: 95.378.986.021 VND, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 28.613.695.806 VND (tại ngày 31/12/2024 số dư khoản vay là: 78.455.503.633 VND, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 0 VND).

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

- Hạn mức tín dụng: 243.660.666.639 VND;
- 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 30/09/2025, số dư nợ vay của hợp đồng tín dụng 01/2024/433488/HĐTD là: 229.461.974.040 VND, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 11.075.484.847 VND (tại ngày 31/12/2024 số dư khoản vay là: 44.206.251.500 VND, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 0 VND).

(ii) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0439/VCB-KH/24LD ngày 16/08/2024 với hạn mức tín dụng là 30.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 16/08/2025. Các khoản vay tại ngày 30/09/2025 có thời gian vay tối đa là 12 tháng và chịu lãi suất theo thỏa thuận giữa bên vay và bên cho vay tại thời điểm nhận nợ và cơ định trên từng giấy nợ. Mục đích vay để tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo phương án sử dụng vốn vay của khách hàng nhưng không bao gồm nhu cầu ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư tài sản cố định. Công ty sử dụng các tài sản và hợp đồng bảo đảm được xác lập của ngân hàng để thế chấp cho khoản vay này. Tại ngày 30/09/2025, số dư nợ vay của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0439/VCB-KH/24LD là: 0 VNĐ.

- (iii) Khoản vay dài hạn Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Tiền Giang 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 30/09/2025, số dư nợ vay là 9.410.179.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 9.410.179.000 VNĐ (tại ngày 31/12/2024 số dư khoản vay 18.820.348.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 12.546.892.000 VNĐ).

Khoản vay dài hạn Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Tiền Giang 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 30/09/2025, số dư nợ vay là 42.750.000.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 34.200.000.000 VNĐ (tại ngày 31/12/2024 số dư khoản vay 68.400.000.000 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 Tiền Giang 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 30/09/2025, số dư nợ vay là 23.156.250.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là 7.125.000.000 VNĐ (tại ngày 31/12/2024 số dư nợ vay là 28.500.000.000 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 từ 13 tháng đến 24 tháng. Lãi suất theo thỏa thuận nhưng không vượt quá 12,5%. Hình thức vay : Tín chấp

20. Dự phòng phải trả dài hạn

	Số dư 30/09/2025	Số dư 01/01/2025
Dự phòng bảo trì dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1	6.785.111.503	5.079.083.950
Cộng	6.785.111.503	5.079.083.950

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

21. 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 30/09/2025
Quỹ khen thưởng	190.074.174	(3.200.000.000)	11.601.230.742	8.591.304.916
Quỹ phúc lợi	2.056.758.223	(3.118.958.000)	3.743.889.768	2.681.689.991
Cộng	2.246.832.397	(6.318.958.000)	15.345.120.510	11.272.994.907

22. 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
01-01-2024	229.578.960.000	5.700.930.000	187.158.149.843	260.431.467.685	682.869.507.528
Tăng từ phát hành cổ phiếu trả cổ tức	29.839.910.000	-	-	(29.839.910.000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	143.006.460.959	143.006.460.959
Trích lập các quỹ	-	-	23.332.936.783	(27.999.524.140)	(4.666.587.357)
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(94.815.471.000)	94.815.471.000
31-12-2024	259.418.870.000	5.700.930.000	210.491.086.626	250.783.023.504	726.393.910.130
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)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	80.734.866.263	80.734.866.263
Trích lập các quỹ	-	-	28.362.801.275	(43.707.921.785)	(15.345.120.510)
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	(51.883.774.000)	(51.883.774.000)
30-09-2025	311.299.070.000	5.700.930.000	238.853.887.901	184.045.993.982	739.899.881.883

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

b. Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.129.907	25.941.887
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chứng	31.129.907	25.941.887
+ Cổ phiếu phổ thông	31.129.907	25.941.887
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.129.907	25.941.887
+ Cổ phiếu phổ thông	31.129.907	25.941.887
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phần)	10.000	10.000

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 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu thi công công trình xây dựng	108.165.140.010	71.676.020.137
Doanh thu kinh doanh bất động sản	302.041.022.491	155.879.007.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.130.237.768	5.002.832.691
Doanh thu thuần	412.336.400.269	232.557.860.233
Doanh thu các bên liên quan		
Cty Cổ phần Xây dựng TICCO	110.454.546	110.454.546
Cty TNHH MTV XDTL TICCO	53.181.819	53.181.819
Cty TNHH MTV Bê tông TICCO	37.113.119.000	2.561.722.918
Công ty TNHH MTV Cọc TICCO		391.426.027
Cty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCO	81.818.181	81.818.181
Cộng	37.358.573.546	3.198.603.491

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn thi công công trình xây dựng	107.185.589.683	70.717.170.253
Giá vốn kinh doanh bất động sản	177.242.404.572	85.045.398.011
Giá vốn kinh doanh dịch vụ	1.126.257.442	3.865.272.161
Cộng	285.554.251.697	159.627.840.425

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	2.368.349.829	1.282.431.373
Lãi cho vay		-
Cổ tức được chia từ công ty liên kết	70.200.000	70.200.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia từ công ty con	11.581.949.126	53.971.285.061
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	14.589.258	1.909.128
Cộng	14.035.088.213	55.325.825.562

4. Chi phí tài chính

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí lãi vay	12.214.024.111	6.682.046.126
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Cộng	12.214.024.111	6.682.046.126
5. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	3.362.135.699	801.059.749
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	95.856.763	26.573.468
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.351.365	3.140.325.700
Chi phí bằng tiền khác	4.959.516.759	1.669.588.281
Cộng	8.466.860.586	5.637.547.198
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	7.748.645.951	6.814.047.673
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	269.504.827	307.500.402
Chi phí dụng cụ quản lý	472.788.012	299.564.413
Chi phí khấu hao	1.025.947.703	889.308.567
Thuế, phí, lệ phí	220.040.660	288.757.883
Chi phí dự phòng	242.507.312	(394.605.476)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.825.720.146	963.656.335
Chi phí bằng tiền khác	7.762.680.809	6.431.226.861
Cộng	19.567.835.420	15.599.456.658
7. Thu nhập khác		
Thu tiền điện, nước hoạt động cho thuê	265.872.541	261.286.858
Thu khác	237.671.416	40.864.716
Cộng	503.543.957	302.151.574
8. Chi phí khác		
Chi phí điện, nước hoạt động cho thuê	241.899.955	207.064.678
Chi khác	380.393.524	230.683
Cộng	622.293.479	207.295.361

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

- 1. Chi tiết giao dịch với các bên liên quan trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 như sau:**

STT	Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
I	CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICO		
	Giao dịch bán		37.113.119.000
		Cho thuê xe	50.444.000
		Thuê đất	37.062.675.000

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

STT	Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
	Giao dịch mua		91.756.368
		Thuê xe	91.756.368
II	CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO TÂN PHƯỚC		
	Giao dịch bán		
	Giao dịch mua		151.969.819
		Thuê dịch vụ	98.181.819
		Chi hộ điện	53.788.000
III	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG TICCO		
	Giao dịch bán		4.262.965.754
		Phí chi hộ	242.962.177
		Tiền điện nước	59.549.031
		Cho thuê kiốt	110.454.546
		Cổ tức được chia bằng tiền	3.850.000.000
	Giao dịch mua		191.048.045.439
		Nhận giá trị công trình nghiệm thu	191.048.045.439
IV	CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG THỦY LỢI TICCO		
	Giao dịch bán		6.986.875.370
		Phí chi hộ	95.078.418
		Tiền điện nước	26.116.931
		Cho thuê kiốt	53.181.819
		Lợi nhuận chuyển về	6.812.498.202
	Giao dịch mua		70.411.322.026
		Nhận giá trị công trình nghiệm thu	70.411.322.026
V	CÔNG TY TNHH MTV ĐT VÀ KD BĐS TICCO		
	Giao dịch bán		919.450.924
		Lợi nhuận chuyển về	919.450.924
	Giao dịch mua		1.164.764.298
		Lãi vay	1.164.764.298
VI	CÔNG TY TNHH MTV VẬT LIỆU XÂY DỰNG TICCO		
	Giao dịch bán		89.288.558
		Tiền điện nước	7.470.377
		Cho thuê kiốt	81.818.181

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

STT	Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số tiền
	Giao dịch mua		
VII	CÔNG TY TNHH MTV CƠ KHÍ CÔNG TRÌNH TICCO		
	Giao dịch bán		
	Giao dịch mua		114.154.545
		Thuê thi công	114.154.545
VIII	CÔNG TY CỔ PHẦN TESTCO		
	Giao dịch bán		70.200.000
		Cổ tức được chia	70.200.000
	Giao dịch mua		
IX	Bà Phạm Thị Tuyết Dung (Người liên quan của người nội bộ là ông Vũ Huy Giáp)		
	Giao dịch bán		4.409.131.850
		Quyền sử dụng đất dự án D7	4.409.131.850
X	Ông Nguyễn Nghĩa Nhân (Người liên quan của người nội bộ là ông Nguyễn Thanh Nghĩa)		
	Giao dịch bán		4.255.859.123
		Quyền sử dụng đất dự án D7	4.255.859.123

2. Chi tiết số dư với các bên liên quan tại ngày 30/09/2025 như sau:

STT	Bên liên quan	Các khoản mục	Số dư tại ngày 30/09/2025
I	CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO		
	Số phải thu		63.942.709.584
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	20.269.769.849
		Phải thu ngắn hạn khác	3.500.000.000
		Phải thu dài hạn khác	40.172.939.735
	Số phải trả		
II	CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO TÂN PHƯỚC		
	Số phải thu		131.035.653.832
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.729.473.568
		Phải thu dài hạn khác	129.306.180.264
	Số phải trả		
		Phải trả người bán ngắn hạn	
		Phải trả ngắn hạn khác	
III	CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG TICCO		
	Số phải thu		3.333.686.331
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	133.686.331
		Trả trước người bán ngắn hạn	3.200.000.000

Các thuyết minh đính kèm là bộ phận không thể tách rời của báo cáo tài chính

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

STT	Bên liên quan	Các khoản mục	Số dư tại ngày 30/09/2025
	Số phải trả		35.083.562.403
		Phải trả người bán ngắn hạn	35.001.319.000
		Phải trả ngắn hạn khác	82.243.403
IV	CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG THỦY LỢI TICCO		
	Số phải thu		23.869.634.254
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	195.103.486
		Phải thu ngắn hạn khác	10.107.108.737
		Phải thu dài hạn khác	5.608.888.031
		Trả trước người bán ngắn hạn	7.958.534.000
	Số phải trả		39.094.629.000
		Phải trả người bán ngắn hạn	11.965.648.000
		Phải trả ngắn hạn khác	27.128.981.000
V	CÔNG TY TNHH MTV ĐT VÀ KD BĐS TICCO		
	Số phải thu		4.148.394.573
		Phải thu ngắn hạn khác	4.148.394.573
	Số phải trả		39.336.131.882
		Phải trả ngắn hạn khác	12.361.013.414
		Chi phí trích trước	7.009.918.468
		Phải trả nợ vay dài hạn	19.965.200.000
VI	CÔNG TY TNHH MTV VẬT LIỆU XÂY DỰNG TICCO		
	Số phải thu		1.000.000.000
		Phải thu khách hàng ngắn hạn	
		Phải thu ngắn hạn khác	1.000.000.000
	Số phải trả		
		Phải trả ngắn hạn khác	
VII	CÔNG TY CỔ PHẦN TESTCO		
	Số phải thu		
	Số phải trả		13.186.591
		Phải trả ngắn hạn khác	13.186.591

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

STT	Bên liên quan	Các khoản mục	Số dư tại ngày 30/09/2025
VIII	Bà Phạm Thị Tuyết Dung (Người liên quan của người nội bộ là ông Vũ Huy Giáp)		
	Số phải trả		4.046.768.214
		Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.046.768.214

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

Họ và tên	Chức danh	Từ 01/01/2025-30/09/2025			Từ 01/01/2024-30/09/2024		
		Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thưởng	Cộng	Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thưởng	Cộng
Hội đồng quản trị		1.947.210.096	674.804.815	2.622.014.911	1.569.970.260	669.798.125	2.239.768.385
Ông Trần Hoàng Huân	Chủ tịch- Thường trực HĐQT	324.535.016	638.804.815	963.339.831	261.661.710	633.798.125	895.459.835
Ông Vũ Huy Giáp	Thành viên	324.535.016		324.535.016	261.661.710		261.661.710
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Thành viên	324.535.016		324.535.016	261.661.710		261.661.710
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên	324.535.016		324.535.016	261.661.710		261.661.710
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	Thành viên	324.535.016	36.000.000	360.535.016	261.661.710	36.000.000	297.661.710
Ông Phạm Văn Hậu	Thành viên	324.535.016		324.535.016	261.661.710		261.661.710
Ban kiểm soát		225.000.000	576.334.353	801.334.353	225.000.000	518.286.419	743.286.419
Ông Nguyễn Tiến Nhân	Trưởng ban	81.000.000	285.089.895	366.089.895	81.000.000	248.029.585	329.029.585
Bà Nguyễn Kiều Diễm Trang	Thành viên	72.000.000	196.054.689	268.054.689	72.000.000	176.322.751	248.322.751
Bà Đoàn Thị Hồng Cẩm	Thành viên	72.000.000	95.189.769	167.189.769	72.000.000	93.934.083	165.934.083

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Họ và tên	Chức danh	Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thưởng	Cộng	Lương chức danh	Lương kiêm nhiệm/Thưởng	Cộng
Ban điều hành		1.308.020.771	287.050.000	1.595.070.771	1.179.000.000	266.300.000	1.445.300.000
Ông Vũ Huy Giáp	Tổng Giám đốc	488.250.000	107.150.000	595.400.000	437.000.000	99.900.000	536.900.000
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	440.020.771	95.450.000	535.470.771	401.000.000	88.700.000	489.700.000
Ông Nguyễn Hữu Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	379.750.000	84.450.000	464.200.000	341.000.000	77.700.000	418.700.000
Cộng		3.480.230.867	1.538.189.168	5.018.420.035	2.973.970.260	1.454.384.544	4.428.354.804

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

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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 Bảng cân đối kế toán là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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 riêng cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2024; một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo kỳ này.

Đồng Tháp, ngày 24 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu

TÙ THỊ VIỆT

Kế toán trưởng

HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG

Tổng Giám đốc



VŨ HUY GIÁP