

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ I NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số dư tại ngày 31/03/2025 | Số dư tại ngày 01/01/2025 |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                          | <b>100</b> |             | <b>805.584.398.110</b>    | <b>879.547.290.014</b>    |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>99.343.132.984</b>     | <b>121.969.328.432</b>    |
| 1. Tiền                                             | 111        |             | 33.976.087.531            | 32.531.357.767            |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 65.367.045.453            | 89.437.970.665            |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> | <b>V.2a</b> | <b>14.835.681.521</b>     | <b>14.835.681.521</b>     |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | 14.835.681.521            | 14.835.681.521            |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>94.858.867.684</b>     | <b>139.859.286.982</b>    |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 31.077.583.950            | 73.122.485.151            |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 24.322.148.349            | 24.778.539.204            |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | V.5a        | 41.493.536.986            | 43.992.664.228            |
| 4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi (*) | 137        | V.6         | (2.034.401.601)           | (2.034.401.601)           |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> | <b>V.7</b>  | <b>590.059.290.870</b>    | <b>597.994.242.431</b>    |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        |             | 590.426.731.452           | 598.361.683.013           |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)               | 149        |             | (367.440.582)             | (367.440.582)             |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>6.487.425.051</b>      | <b>4.888.750.648</b>      |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | V.8a        | 34.070.321                | 58.264.036                |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 2.449.311.812             | -                         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.16        | 4.004.042.918             | 4.830.486.612             |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                           | <b>200</b> |             | <b>750.919.844.014</b>    | <b>690.014.440.135</b>    |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | <b>233.557.283.054</b>    | <b>211.063.081.730</b>    |
| 1. Phải thu dài hạn khác                            | 216        | V.5b        | 233.557.283.054           | 211.063.081.730           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b> |             | <b>38.381.676.059</b>     | <b>38.916.989.446</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | V.9         | 12.002.503.538            | 12.289.518.265            |
| - Nguyên giá                                        | 222        |             | 20.380.971.029            | 20.380.971.029            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 223        |             | (8.378.467.491)           | (8.091.452.764)           |
| 2. Tài sản cố định vô hình                          | 227        | V.10        | 26.379.172.521            | 26.627.471.181            |
| - Nguyên giá                                        | 228        |             | 31.901.489.696            | 31.901.489.696            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 229        |             | (5.522.317.175)           | (5.274.018.515)           |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b> | <b>V.11</b> | <b>17.469.140.197</b>     | <b>17.868.445.021</b>     |
| - Nguyên giá                                        | 231        |             | 26.897.687.106            | 26.897.687.106            |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                        | 232        |             | (9.428.546.909)           | (9.029.242.085)           |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b> |             | <b>278.835.729.039</b>    | <b>239.098.943.194</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242        | V.12        | 278.835.729.039           | 239.098.943.194           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                  | <b>250</b> | <b>V.2b</b> | <b>180.260.000.000</b>    | <b>180.260.000.000</b>    |
| 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               |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                     | <b>260</b> |             | <b>2.416.015.665</b>      | <b>2.806.980.744</b>      |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                        | 261        | V.8b        | 543.815.006               | 1.010.024.936             |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                   | 262        | V.13        | 1.872.200.659             | 1.796.955.808             |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>          | <b>270</b> |             | <b>1.556.504.242.124</b>  | <b>1.569.561.730.149</b>  |



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số dư tại ngày 31/03/2025 | Số dư tại ngày 01/01/2025 |
|------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          | <b>300</b> |             | <b>825.083.773.356</b>    | <b>843.167.820.019</b>    |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>594.968.715.147</b>    | <b>633.205.084.936</b>    |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        | V.14        | 32.974.494.601            | 73.004.139.256            |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.15        | 268.170.967.495           | 233.530.082.009           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước         | 313        | V.16        | 1.400.510.188             | 13.448.913.411            |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 1.101.973.077             | 4.074.086.762             |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.17        | 61.116.300.574            | 62.201.470.500            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn           | 318        | V.18c       | 1.578.842.641             | 512.862.945               |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.18a       | 85.438.732.572            | 76.284.061.556            |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.19        | 141.295.861.602           | 167.902.636.100           |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   | 322        | V.21        | 1.891.032.397             | 2.246.832.397             |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>230.115.058.209</b>    | <b>209.962.735.083</b>    |
| 1. Phải trả dài hạn khác                       | 337        | V.18b       | 408.240.000               | 408.240.000               |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.19        | 224.627.734.259           | 204.475.411.133           |
| 3. Dự phòng phải trả dài hạn                   | 342        | V.20        | 5.079.083.950             | 5.079.083.950             |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b> | <b>V.22</b> | <b>731.420.468.768</b>    | <b>726.393.910.130</b>    |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> |             | <b>731.420.468.768</b>    | <b>726.393.910.130</b>    |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411        |             | 259.418.870.000           | 259.418.870.000           |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a       |             | 259.418.870.000           | 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        |             | 210.491.086.626           | 210.491.086.626           |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 255.809.582.142           | 250.783.023.504           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | 224.841.136.504           | 107.776.562.545           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | 30.968.445.638            | 143.006.460.959           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b> |             | <b>1.556.504.242.124</b>  | <b>1.569.561.730.149</b>  |

Tiền Giang, ngày 18 tháng 04 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

NGUYỄN THỊ HỒNG DIỄM

HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG

VŨ HUY GIÁP





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG

Số 46 – 48, Nguyễn Công Bình, xã Trung An, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I/2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu                                                                      | Mã số | Thuyết minh | QUÝ I          |                | 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    |             | 71.923.260.445 | 65.653.151.623 | 71.923.260.445                     | 65.653.151.623 |
| 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        | 71.923.260.445 | 65.653.151.623 | 71.923.260.445                     | 65.653.151.623 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                           | 11    | VI.2        | 49.555.046.954 | 54.087.295.907 | 49.555.046.954                     | 54.087.295.907 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)                  | 20    |             | 22.368.213.491 | 11.565.855.716 | 22.368.213.491                     | 11.565.855.716 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                              | 21    | VI.3        | 22.925.296.439 | 14.170.033.097 | 22.925.296.439                     | 14.170.033.097 |
| 7. Chi phí tài chính                                                          | 22    | VI.4        | 4.216.907.887  | 2.503.583.879  | 4.216.907.887                      | 2.503.583.879  |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                                   | 23    |             | 4.216.907.887  | 2.503.276.378  | 4.216.907.887                      | 2.503.276.378  |
| 8. Chi phí bán hàng                                                           | 25    | VI.5        | 2.600.723.610  | 832.654.309    | 2.600.723.610                      | 832.654.309    |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                               | 26    | VI.6        | 4.997.922.076  | 3.765.087.743  | 4.997.922.076                      | 3.765.087.743  |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | 30    |             | 33.477.956.357 | 18.634.562.882 | 33.477.956.357                     | 18.634.562.882 |
| 11. Thu nhập khác                                                             | 31    | VI.7        | 77.103.372     | 94.717.764     | 77.103.372                         | 94.717.764     |
| 12. Chi phí khác                                                              | 32    | VI.8        | 66.606.909     | 67.431.599     | 66.606.909                         | 67.431.599     |
| 13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                             | 40    |             | 10.496.463     | 27.286.165     | 10.496.463                         | 27.286.165     |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)                          | 50    |             | 33.488.452.820 | 18.661.849.047 | 33.488.452.820                     | 18.661.849.047 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                               | 51    |             | 2.595.252.033  | 1.430.620.831  | 2.595.252.033                      | 1.430.620.831  |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                                | 52    |             | (75.244.851)   | (168.214.685)  | (75.244.851)                       | (168.214.685)  |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)              | 60    |             | 30.968.445.638 | 17.399.442.901 | 30.968.445.638                     | 17.399.442.901 |

Người lập biểu

NGUYỄN THỊ HỒNG DIỄM

Kế toán trưởng

HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG



Tiền Giang, ngày 18 tháng 04 năm 2025

Tổng Giám đốc

VŨ HUY GIÁP



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**Quý I 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                |
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |       |             |                                    |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01    |             | 33.488.452.820                     | 18.661.849.047   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản                                                                |       |             |                                    |                  |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT                                                                   | 02    |             | 934.618.211                        | 1.863.250.413    |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03    |             | -                                  | (78.473.070)     |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |             | (3.651.956)                        | 307.501          |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    |             | (22.925.296.439)                   | (14.170.033.097) |
| - Chi phí lãi vay                                                                          | 06    |             | 4.216.907.887                      | 2.503.276.378    |
| 3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                        | 08    |             | 15.711.030.523                     | 8.780.177.172    |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09    |             | 39.724.780.977                     | 9.477.921.310    |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10    |             | 7.934.951.561                      | 586.546.353      |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)        | 11    |             | (7.042.865.204)                    | (45.049.375.578) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12    |             | 490.403.645                        | 148.951.039      |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14    |             | (3.835.644.633)                    | (2.067.000.452)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15    |             | (7.316.780.863)                    | (12.138.862.285) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 17    |             | (355.800.000)                      | (1.839.194.000)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20    |             | 45.310.076.006                     | (42.100.836.441) |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |       |             |                                    |                  |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác                               | 21    |             | (39.624.317.256)                   | (5.643.053.000)  |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22    |             | -                                  | 500.000.000      |
| 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27    |             | 4.083.865.318                      | 26.483.553.967   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30    |             | (35.540.451.938)                   | 21.340.500.967   |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |       |             |                                    |                  |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33    |             | 54.849.072.728                     | 35.476.440.000   |
| 2. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34    |             | (61.303.524.100)                   | (38.355.142.000) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36    |             | (25.945.020.100)                   | (22.954.883.550) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                               | 40    |             | (32.399.471.472)                   | (25.833.585.550) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)                                               | 50    |             | (22.629.847.404)                   | (46.593.921.024) |
| 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    |             | 3.651.956                          | (307.501)        |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)                                             | 70    |             | 99.343.132.984                     | 79.639.325.119   |

Người lập biểu

*Nguyễn Thị Hồng Diễm*

Nguyễn Thị Hồng Diễm

Kế toán trưởng

*Huỳnh Thị Mỹ Hương*

Huỳnh Thị Mỹ Hương

Tiền Giang, ngày 18 tháng 04 năm 2025



Vũ Huy Giáp



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/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 22 ngày 19 tháng 7 năm 2024.

Vốn điều lệ: 259.418.870.000đồng.

Trụ sở chính: Số 46 – 48, đường Nguyễn Công Bình, xã Trung An, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

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, xã Trung An, TP Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang; Văn phòng đại diện TICCO có trụ sở tại Số 388 Đường Nguyễn Trọng Dân, Khu Phố Long Mỹ, Phường Long Chánh, TP. Gò Công, Tiền Giang 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, huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/03/2025 là 60 người.

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản; trừ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ quản trị viên;
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng;
- Đóng tàu và cấu kiện nổi. Chi tiết: Trung đại tu thiết bị, sửa chữa và đóng mới sà lan;
- Gia công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại. Chi tiết: Gia công các sản phẩm cơ khí, cửa 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 QUÝ I/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 truyền 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 TICCO           | Lô số 1, 2, 3, 4, 5, 6 khu công nghiệp Mỹ Tho, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang | 100,00%          | 100,00%       |
| 2   | Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO           | 490 Đinh Bộ Lĩnh, phường 9, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang                                 | 66,67%           | 66,67%        |
| 3   | Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO | 490 Đinh Bộ Lĩnh, phường 9, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang                                 | 100,00%          | 100,00%       |
| 4   | Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước | Ấp 4, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang                                          | 100,00%          | 100,00%       |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/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 TICCO | 46-48, Nguyễn Công Bình, Xã Trung An – TP. Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang | 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 Tiền Giang | 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 31/03/2025.

**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 QUÝ I/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 QUÝ I/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***

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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

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:

- 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;



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

- 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.

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;



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

- 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.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

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**

|                                 | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Tiền mặt                        | 6.018.669.910           | 987.712.081             |
| Tiền gửi ngân hàng (i)          |                         |                         |
| - VNĐ                           | 27.868.073.015          | 31.457.702.888          |
| - USD                           | 48.203                  | 215.467                 |
| - EUR                           | 89.296.403              | 85.727.331              |
| Các khoản tương đương tiền (ii) | 65.367.045.453          | 89.437.970.665          |
| <b>Cộng</b>                     | <b>99.343.132.984</b>   | <b>121.969.328.432</b>  |

Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

| Tiền gửi ngân hàng | Gốc ngoại tệ | Tương đương VNĐ |
|--------------------|--------------|-----------------|
| - USD              | 1,9          | 48.203          |
| - EUR              | 3.271,29     | 89.296.403      |

- (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%/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 18.244.420.950 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**

**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

|                    | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>    | <b>14.835.681.521</b>   | <b>14.835.681.521</b>   |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 14.835.681.521          | 14.835.681.521          |
| <b>Dài hạn</b>     | <b>-</b>                | <b>-</b>                |
| Tiền gửi có kỳ hạn | -                       | -                       |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

|             | Số dư 31/03/2025      | Số dư 01/01/2025      |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Cộng</b> | <b>14.835.681.521</b> | <b>14.835.681.521</b> |

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 một năm tại các Ngân hàng thương mại có lãi suất từ 2,9% đến 4,7%/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 12.899.681.521 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.

|                                          | 31-03-2025             |          |                        | 01-01-2025             |          |                        |
|------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|------------------------|----------|------------------------|
|                                          | Giá gốc                | Dự phòng | Giá trị hợp lý         | Giá gốc                | Dự phòng | Giá trị hợp lý         |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>            | <b>180.000.000.000</b> | <b>-</b> | <b>191.533.069.607</b> | <b>180.000.000.000</b> | <b>-</b> | <b>193.077.005.895</b> |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO           | 55.000.000.000         | -        | 55.000.000.000         | 55.000.000.000         | -        | 55.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO           | 10.000.000.000         | -        | 21.533.069.607         | 10.000.000.000         | -        | 23.077.005.895         |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO | 14.000.000.000         | -        | 14.000.000.000         | 14.000.000.000         | -        | 14.000.000.000         |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước | 66.000.000.000         | -        | 66.000.000.000         | 66.000.000.000         | -        | 66.000.000.000         |
| Công ty TNHH MTV ĐT và KD BĐS TICCO      | 35.000.000.000         | -        | 35.000.000.000         | 35.000.000.000         | -        | 35.000.000.000         |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>       | <b>260.000.000</b>     | <b>-</b> | <b>269.786.549</b>     | <b>260.000.000</b>     | <b>-</b> | <b>360.374.165</b>     |
| Công ty Cổ phần Testco                   | 260.000.000            | -        | 269.786.549            | 260.000.000            | -        | 360.374.165            |
| <b>Cộng</b>                              | <b>180.260.000.000</b> | <b>-</b> | <b>191.802.856.156</b> | <b>180.260.000.000</b> | <b>-</b> | <b>193.437.380.060</b> |

**3. Phải thu ngắn hạn khách hàng**

|                                                  | Số dư 31/03/2025 | 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 | 25.759.690.778   | 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 QUÝ I/2025**

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

|                                                                              | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 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 | 4.482.376.732           | 4.844.786.785           |
| <b>Cộng</b>                                                                  | <b>31.077.583.950</b>   | <b>73.122.485.151</b>   |

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

|                                                           |                       |                       |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu các bên liên quan:</b>                        | <b>22.018.943.317</b> | <b>23.041.999.897</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO                            | 51.019.900            | 1.097.236.000         |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO                            | 20.238.449.849        | 20.215.290.329        |
| Cty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO                      | -                     | -                     |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước                  | 1.729.473.568         | 1.729.473.568         |
| Cty TNHH MTV VLXD TICCO                                   | -                     | -                     |
| <b>Phải thu các khách hàng khác:</b>                      | <b>18.318.640.633</b> | <b>50.080.485.254</b> |
| 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        |
| Cty Phát Triển Hạ Tầng Các Khu Công Nghiệp Tiền Giang     | -                     | -                     |
| Công Ty TNHH Global Running                               | 249.424.511           | 257.485.285           |
| Các khách hàng khác                                       | 8.809.216.122         | 26.509.058.969        |
| <b>Cộng</b>                                               | <b>31.077.583.950</b> | <b>73.122.485.151</b> |

**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|                                                 | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Trả trước cho người bán thi công công trình     | 21.543.001.321          | 22.011.408.450          |
| Trả trước cho người bán kinh doanh bất động sản | 2.779.147.028           | 2.767.130.754           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>24.322.148.349</b>   | <b>24.778.539.204</b>   |

**Chi tiết trả trước các người bán sau:**

|                                                  |                       |                       |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước người bán là các bên liên quan:</b> | <b>19.023.911.626</b> | <b>19.379.490.000</b> |
| Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO                   | 6.177.882.626         | 15.266.329.000        |
| Cty TNHH MTV Xây dựng thủy lợi TICCO             | 12.846.029.000        | 4.113.161.000         |
| <b>Trả trước người bán khác:</b>                 | <b>5.298.236.723</b>  | <b>5.399.049.204</b>  |
| Ban Quản lý các dự án đầu tư huyện Cai Lậy       | 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                            | 4.335.086.723         | 4.435.899.204         |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>24.322.148.349</b> | <b>24.778.539.204</b> |

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 QUÝ I/2025***(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)***5. Phải thu khác**

|                                                            | 31/03/2025             |          | 01/01/2025             |          |
|------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                            | Giá trị                | Dự phòng | Giá trị                | Dự phòng |
| <b>a/ Ngắn hạn</b>                                         | <b>41.493.536.986</b>  |          | <b>43.992.664.228</b>  |          |
| <b>Phải thu từ các bên liên quan</b>                       | <b>13.543.503.950</b>  | -        | <b>17.267.982.704</b>  |          |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO                   | 5.496.281.799          | -        | 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                             | 3.521.444.000          | -        | 3.500.000.000          | -        |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước                   | -                      | -        | -                      | -        |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản TICCO   | 3.513.038.636          | -        | 3.138.943.649          | -        |
| Cty Cổ Phần Xây Dựng TICCO                                 | 12.739.515             | -        | -                      | -        |
| <b>Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>                    | <b>27.950.033.036</b>  |          | <b>26.724.681.524</b>  |          |
| Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện Gò Công Đông | 4.820.964.160          |          | 4.820.964.160          |          |
| Tạm ứng nhân viên                                          | 21.279.649.756         | -        | 21.146.428.466         | -        |
| Thuế TNCN phải thu lại                                     | 10.076.837             | -        | 10.076.837             | -        |
| Các khoản bảo hiểm phải thu                                | 200.475                | -        | 44.979.855             | -        |
| Các khoản phải thu khác                                    | 1.839.141.808          | -        | 702.232.206            | -        |
| <b>b/ Dài hạn</b>                                          | <b>233.557.283.054</b> |          | <b>211.063.081.730</b> |          |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO                             | 70.384.087.482         | -        | 63.930.936.611         | -        |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước                   | 157.233.361.926        | -        | 146.801.199.504        | -        |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO                   | 5.608.888.031          |          |                        |          |
| Ký quỹ                                                     | 330.945.615            | -        | 330.945.615            | -        |
| <b>Cộng (a) + (b)</b>                                      | <b>275.050.820.040</b> | -        | <b>255.055.745.958</b> | -        |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025***(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)***6. Nợ xấu**

|                                         | 31/03/2025           |                        |                        | 1/1/2025             |                        |                        |
|-----------------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
|                                         | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng               | Giá gốc              | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng               |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> | <b>2.620.869.881</b> | <b>606.268.280</b>     | <b>(2.014.601.601)</b> | <b>2.620.869.881</b> | <b>606.268.280</b>     | <b>(2.014.601.601)</b> |
| 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        | 606.268.280            | (1.730.268.101)        | 2.336.536.381        | 606.268.280            | (1.730.268.101)        |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b> | <b>19.800.000</b>    | <b>-</b>               | <b>(19.800.000)</b>    | <b>19.800.000</b>    | <b>-</b>               | <b>(19.800.000)</b>    |
| Ông Võ Trọng Kỳ                         | 19.800.000           | -                      | (19.800.000)           | 19.800.000           | -                      | (19.800.000)           |
| <b>Cộng</b>                             | <b>2.640.669.881</b> | <b>606.268.280</b>     | <b>(2.034.401.601)</b> | <b>2.640.669.881</b> | <b>606.268.280</b>     | <b>(2.034.401.601)</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

**7. Hàng tồn kho**

|                                          | 31/03/2025             |                      | 01/01/2025             |                      |
|------------------------------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
|                                          | Giá gốc                | Dự phòng             | Giá gốc                | Dự phòng             |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*) | 459.798.166.343        | (367.440.582)        | 467.819.246.236        | (367.440.582)        |
| Thành phẩm bất động sản (**)             | 130.506.861.419        | -                    | 130.506.861.419        | -                    |
| Nguyên Vật liệu                          | 121.703.690            | -                    | 35.575.358             | -                    |
| Công cụ, dụng cụ                         | -                      | -                    | -                      | -                    |
| <b>Cộng</b>                              | <b>590.426.731.452</b> | <b>(367.440.582)</b> | <b>598.361.683.013</b> | <b>(367.440.582)</b> |

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

|                                   | Số dư 31/03/2025       | Số dư 01/01/2025       |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Các dự án kinh doanh bất động sản | 457.783.507.709        | 465.770.667.691        |
| Các công trình xây dựng và cơ khí | 2.014.658.634          | 2.048.578.545          |
| <b>Cộng</b>                       | <b>459.798.166.343</b> | <b>467.819.246.236</b> |

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

**8. Chi phí trả trước**

|                                                     | Số dư 31/03/2025   | Số dư 01/01/2025     |
|-----------------------------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>a/ Ngắn hạn</b>                                  | <b>34.070.321</b>  | <b>58.264.036</b>    |
| Thuế đất phi nông nghiệp Khu dân cư Long Thạnh Hưng | 5.472.748          | 5.472.748            |
| Công cụ, dụng cụ                                    | 28.597.573         | 52.791.288           |
| Tiền thuê đất                                       | -                  | -                    |
| Chi phí khác                                        | -                  | -                    |
| <b>b/ Dài hạn</b>                                   | <b>543.815.006</b> | <b>1.010.024.936</b> |
| Công cụ, dụng cụ                                    | 301.815.006        | 361.024.936          |
| Chi phí khác                                        | 242.000.000        | 649.000.000          |
| <b>Cộng (a) + (b)</b>                               | <b>577.885.327</b> | <b>1.068.288.972</b> |

**9. Tài sản cố định hữu hình**



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/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           |
|------------------------------------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------|----------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                          |                        |                  |                     |                    |                |
| 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                                              | -                      | -                | -                   | -                  | -              |
| Giảm trong kỳ                                              | -                      | -                | -                   | -                  | -              |
| 31/03/2025                                                 | 14.485.673.287         | 246.731.685      | 3.966.163.636       | 1.682.402.421      | 20.380.971.029 |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                              |                        |                  |                     |                    |                |
| 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                                              | 210.596.385            | 6.060.617        | 70.357.725          | -                  | 287.014.727    |
| Giảm trong kỳ                                              | -                      | -                | -                   | -                  | -              |
| 31/03/2025                                                 | 4.055.564.019          | 246.731.685      | 2.393.769.366       | 1.682.402.421      | 8.378.467.491  |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                     |                        |                  |                     |                    |                |
| 01/01/2025                                                 | 10.640.705.653         | 6.060.617        | 1.642.751.995       | -                  | 12.289.518.265 |
| 31/03/2025                                                 | 10.430.109.268         | -                | 1.572.394.270       | -                  | 12.002.503.538 |
| <b>Nguyên giá TSCĐ hết khấu hao vẫn còn sử dụng</b>        |                        |                  |                     |                    |                |
| 01/01/2025                                                 | 212.735.042            | 111.378.140      | 1.151.854.545       | 1.682.402.421      | 3.158.370.148  |
| 31/03/2025                                                 | 212.735.042            | 111.378.140      | 1.151.854.545       | 1.682.402.421      | 3.158.370.148  |
| <b>Tổng GTCL của TSCĐ đang thế chấp để đảm bảo nợ vay:</b> |                        |                  |                     |                    |                |
| 01/01/2025                                                 | 8.854.731.882          | -                | -                   | -                  | 8.854.731.882  |
| 31/03/2025                                                 | 8.733.434.184          | -                | -                   | -                  | 8.733.434.184  |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/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                  |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                    |                       |                       |
| <b>01/01/2025</b>             | <b>350.263.800</b> | <b>31.551.225.896</b> | <b>31.901.489.696</b> |
| Tăng trong kỳ                 | -                  | -                     | -                     |
| Giảm trong kỳ                 | -                  | -                     | -                     |
| <b>31/03/2025</b>             | <b>350.263.800</b> | <b>31.551.225.896</b> | <b>31.901.489.696</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                    |                       |                       |
| <b>01/01/2025</b>             | <b>350.263.800</b> | <b>4.923.754.715</b>  | <b>5.274.018.515</b>  |
| Tăng trong kỳ                 | -                  | 248.298.660           | 248.298.660           |
| Khấu hao trong kỳ             | -                  | 248.298.660           | 248.298.660           |
| Giảm trong kỳ                 | -                  | -                     | -                     |
| <b>31/03/2025</b>             | <b>350.263.800</b> | <b>5.172.053.375</b>  | <b>5.522.317.175</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                    |                       |                       |
| <b>01/01/2025</b>             | -                  | <b>26.627.471.181</b> | <b>26.627.471.181</b> |
| <b>31/03/2025</b>             | -                  | <b>26.379.172.521</b> | <b>26.379.172.521</b> |

**11. Bất động sản đầu tư**

| Chỉ tiêu                      | Kiot cho thuê        | Văn phòng, nhà đất cho thuê | Cộng                  |
|-------------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                      |                             |                       |
| <b>01/01/2025</b>             | <b>1.580.316.192</b> | <b>25.317.370.914</b>       | <b>26.897.687.106</b> |
| Tăng trong kỳ                 | -                    | -                           | -                     |
| Giảm trong kỳ                 | -                    | -                           | -                     |
| <b>31/03/2025</b>             | <b>1.580.316.192</b> | <b>25.317.370.914</b>       | <b>26.897.687.106</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                      |                             |                       |
| <b>01/01/2025</b>             | <b>1.580.316.192</b> | <b>7.448.925.893</b>        | <b>9.029.242.085</b>  |
| Tăng trong kỳ                 | -                    | 399.304.824                 | 399.304.824           |
| Khấu hao trong kỳ             | -                    | 399.304.824                 | 399.304.824           |
| Giảm trong kỳ                 | -                    | -                           | -                     |
| <b>31/03/2025</b>             | <b>1.580.316.192</b> | <b>7.848.230.717</b>        | <b>9.428.546.909</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                      |                             |                       |
| <b>01/01/2025</b>             | -                    | <b>17.868.445.021</b>       | <b>17.868.445.021</b> |
| <b>31/03/2025</b>             | -                    | <b>17.469.140.197</b>       | <b>17.469.140.197</b> |



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

|                                 | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Mua sắm Tài sản cố định         | 1.184.060.894           | 1.184.060.894           |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 277.651.668.145         | 237.914.882.300         |
| <b>Cộng</b>                     | <b>278.835.729.039</b>  | <b>239.098.943.194</b>  |

**13. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại**

|                                 | <b>CP dự phòng và<br/>phân bổ</b> | <b>Các khoản lỗ<br/>tính thuế</b> | <b>Cộng</b>          |
|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Số dư 01/01/2025</b>         | <b>73.488.116</b>                 | <b>1.723.467.692</b>              | <b>1.796.955.808</b> |
| Ghi nhận vào kết quả kinh doanh | -                                 | (75.244.851)                      | (75.244.851)         |
| <b>Số dư 31/03/2025</b>         | <b>73.488.116</b>                 | <b>1.798.712.543</b>              | <b>1.872.200.659</b> |

**14. Phải trả người bán ngắn hạn**

|                                                 | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Phải trả người bán vật liệu xây dựng            | 2.009.800               | 2.009.800               |
| Phải trả người bán thi công công trình          | 12.233.362.421          | 59.876.686.666          |
| Phải trả người bán bất động sản                 | 20.739.122.380          | 13.125.442.790          |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>32.974.494.601</b>   | <b>73.004.139.256</b>   |
| <b>Phải trả người bán là các bên liên quan:</b> | <b>29.388.049.832</b>   | <b>68.620.770.023</b>   |
| Công ty Cổ phần Xây dựng TICCÔ                  | 21.290.742.000          | 42.064.089.823          |
| Cty TNHH MTV Xây dựng thủy lợi TICCÔ            | 7.960.305.000           | 26.479.652.000          |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ Tân Phước        | 103.970.540             | 77.028.200              |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ                  | 33.032.292              | -                       |
| <b>Phải trả người bán khác:</b>                 | <b>3.586.444.769</b>    | <b>4.383.369.233</b>    |
| Công ty Cổ Phần Xây dựng TM Thới Bình           | -                       | -                       |
| Công ty TNHH Kỹ Thuật Xây Dựng Thanh Liêm       | -                       | -                       |
| Các khách hàng khác                             | 3.586.444.769           | 4.383.369.233           |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>32.974.494.601</b>   | <b>73.004.139.256</b>   |

**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                                                       | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Người mua vật liệu xây dựng trả tiền trước            | 5.805.000               | 5.805.000               |
| Người mua thi công công trình trả tiền trước          | 52.504.492.735          | 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                 | 215.652.869.760         | 189.967.051.573         |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>268.170.967.495</b>  | <b>233.530.082.009</b>  |
| <b>Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:</b> | <b>6.829.885.000</b>    | <b>6.829.885.000</b>    |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCÔ                        | 6.829.885.000           | 6.829.885.000           |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

|                                                                                      | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Người mua trả tiền trước khác:</b>                                                | <b>261.341.082.495</b>  | <b>226.700.197.009</b>  |
| Ban Quản lý Đầu tư & Xây dựng Thủy Lợi 10                                            | -                       | -                       |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp tỉnh Tiền Giang | 15.606.891.000          | 15.188.142.000          |
| Khách hàng bất động sản                                                              | 208.822.984.760         | 183.137.166.573         |
| Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất huyện Cai Lậy                                | -                       | -                       |
| BQLDA đầu tư xây dựng công trình giao thông tỉnh Tiền Giang                          | -                       | -                       |
| Các khách hàng khác                                                                  | 36.911.206.735          | 28.374.888.436          |
| <b>Cộng</b>                                                                          | <b>268.170.967.495</b>  | <b>233.530.082.009</b>  |

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

|                                | <b>Số dư 01/01/2025</b> | <b>Số phải nộp trong kỳ</b> | <b>Số đã nộp trong kỳ</b> | <b>Số dư 31/03/2025</b> |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Thuế Giá trị gia tăng phải nộp | 7.043.616.017           | 1.374.430.840               | (8.418.046.857)           | -                       |
| Thuế Giá trị gia tăng nộp thừa | (4.830.486.612)         | 826.443.694                 | -                         | (4.004.042.918)         |
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp     | 6.008.078.114           | 2.595.252.033               | (7.316.780.863)           | 1.286.549.284           |
| Thuế Thu nhập cá nhân          | 394.016.808             | 1.290.986.598               | (1.573.590.208)           | 111.413.198             |
| Các loại thuế khác             | 3.202.472               | 8.531.434                   | (9.186.200)               | 2.547.706               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>8.618.426.799</b>    | <b>6.095.644.599</b>        | <b>(17.317.604.128)</b>   | <b>(2.603.532.730)</b>  |

Trong đó:

|                          |                       |                      |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| <i>Thuế phải nộp</i>     | <i>13.448.913.411</i> | <i>1.400.510.188</i> |
| <i>Thuế nộp thừa (*)</i> | <i>4.830.486.612</i>  | <i>4.004.042.918</i> |

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

**17. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                                          | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Giá vốn trích trước của lĩnh vực kinh doanh bất động sản | 53.634.451.595          | 53.173.227.568          |
| Chi phí thi công công trình xây dựng                     | -                       | -                       |
| Chi phí lãi vay phải trả                                 | 7.310.698.219           | 6.408.836.710           |
| Các chi phí phải trả khác                                | 171.150.760             | 2.619.406.222           |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>61.116.300.574</b>   | <b>62.201.470.500</b>   |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

**18. Phải trả khác**

|                                                              | <b>Số dư<br/>31/03/2025</b>    | <b>Số dư<br/>01/01/2025</b>    |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>a) Phải trả ngắn hạn khác</b>                             | <b>85.438.732.572</b>          | <b>76.284.061.556</b>          |
| Kinh phí công đoàn                                           | 48.198.793                     | 23.798.553                     |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                         | 119.500.000                    | 119.500.000                    |
| Các khoản phải trả khác                                      | 1.105.061.849                  | 1.206.031.973                  |
| Cổ tức phải trả                                              | 25.947.246.925                 | 25.950.380.025                 |
| Công ty Cổ phần Testco (*)                                   | 13.186.591                     | 13.186.591                     |
| Cty TNHH MTV Xây Dựng Thủy Lợi TICCO (*)                     | 45.804.025.000                 | 36.569.651.000                 |
| Cty Cổ Phần Xây Dựng TICCO (*)                               | 40.500.000                     | 40.500.000                     |
| Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước (*)                 | -                              | -                              |
| Công ty TNHH MTV Đầu Tư và Kinh Doanh Bất Động Sản TICCO (*) | 12.361.013.414                 | 12.361.013.414                 |
| <b>b) Phải trả dài hạn khác</b>                              | <b>408.240.000</b>             | <b>408.240.000</b>             |
| Nhận ký quỹ, ký cược                                         | 408.240.000                    | 408.240.000                    |
| <b>Cộng (a) + (b)</b>                                        | <b>85.846.972.572</b>          | <b>76.692.301.556</b>          |
| <i>Phải trả ngắn hạn khác là các bên liên quan (*)</i>       | <i>58.220.734.545</i>          | <i>48.984.351.005</i>          |
| <b>c) Doanh thu chưa thực hiện</b>                           |                                |                                |
|                                                              | <b>Tại ngày<br/>31/03/2025</b> | <b>Tại ngày<br/>01/01/2025</b> |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư                       | 1.578.842.641                  | 512.862.945                    |
| <b>Cộng</b>                                                  | <b>1.578.842.641</b>           | <b>512.862.945</b>             |



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

|                                                                                                  | 31/03/2025             |                        | Trong năm             |                         | 1/1/2025               |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Tăng                  | Giảm                    | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                                  | <b>141.295.861.602</b> | <b>141.295.861.602</b> | <b>34.696.749.602</b> | <b>(61.303.524.100)</b> | <b>167.902.636.100</b> | <b>167.902.636.100</b> |
| <i>Vay ngắn hạn</i>                                                                              | <i>32.970.116.000</i>  | <i>32.970.116.000</i>  | <i>10.512.878.000</i> | <i>(16.826.299.000)</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)             | 32.970.116.000         | 32.970.116.000         | 10.512.878.000        | (15.566.699.000)        | 38.023.937.000         | 38.023.937.000         |
| Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Tiền Giang đến hạn trả (iii)                | -                      | -                      | -                     | (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>63.409.790.602</i>  | <i>63.409.790.602</i>  | <i>23.005.871.602</i> | <i>(13.467.973.000)</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 (ii) | 9.537.898.602          | 9.537.898.602          | 9.537.898.602         | -                       | -                      | -                      |
| Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Tiền Giang đến hạn trả (iv)                  | -                      | -                      | -                     | -                       | -                      | -                      |
| Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển Tiền Giang đến hạn trả (v)                                     | 53.871.892.000         | 53.871.892.000         | 13.467.973.000        | (13.467.973.000)        | 53.871.892.000         | 53.871.892.000         |
| <i>Vay dài hạn cá nhân đến hạn trả (v)</i>                                                       | <i>44.915.955.000</i>  | <i>44.915.955.000</i>  | <i>1.178.000.000</i>  | <i>(31.009.252.100)</i> | <i>74.747.207.100</i>  | <i>74.747.207.100</i>  |
| <b>Dài hạn</b>                                                                                   | <b>224.627.734.259</b> | <b>224.627.734.259</b> | <b>43.158.194.728</b> | <b>(23.005.871.602)</b> | <b>204.475.411.133</b> | <b>204.475.411.133</b> |
| Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (ii)             |                        |                        |                       |                         |                        |                        |
| Trong vòng 1 năm                                                                                 | 9.537.898.602          | 9.537.898.602          | 9.537.898.602         | -                       | (1.933.400.000)        | (1.933.400.000)        |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5                                                                       | 156.282.051.259        | 156.282.051.259        | 43.158.194.728        | (9.537.898.602)         | 122.661.755.133        | 122.661.755.133        |
| <b>Cộng</b>                                                                                      | <b>165.819.949.861</b> | <b>165.819.949.861</b> | <b>52.696.093.330</b> | <b>(9.537.898.602)</b>  | <b>120.728.355.133</b> | <b>120.728.355.133</b> |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 1 năm (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)                           | (9.537.898.602)        | (9.537.898.602)        | (9.537.898.602)       | -                       | 1.933.400.000          | 1.933.400.000          |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>                                                                  | <b>156.282.051.259</b> | <b>156.282.051.259</b> | <b>43.158.194.728</b> | <b>(9.537.898.602)</b>  | <b>122.661.755.133</b> | <b>122.661.755.133</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

|                                                                        | 31/03/2025             |                        | 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 Ngân hàng TMCP Ngoại Thương - Chi nhánh Tiền Giang (iv)    |                        |                        |                       |                         |                        |                        |
| Trong vòng 1 năm                                                       | -                      | -                      | -                     | -                       | 34.685.063.090         | 34.685.063.090         |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5                                             | -                      | -                      | -                     | -                       | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                            | -                      | -                      | -                     | -                       | <b>34.685.063.090</b>  | <b>34.685.063.090</b>  |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 1 năm (được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | -                      | -                      | -                     | -                       | (34.685.063.090)       | (34.685.063.090)       |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>                                        | -                      | -                      | -                     | -                       | -                      | -                      |
| Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển Tiền Giang (v)                       |                        |                        |                       |                         |                        |                        |
| Trong vòng 1 năm                                                       | 53.871.892.000         | 53.871.892.000         | 13.467.973.000        | (13.467.973.000)        | 53.871.892.000         | 53.871.892.000         |
| Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5                                             | 48.380.483.000         | 48.380.483.000         | -                     | (13.467.973.000)        | 61.848.456.000         | 61.848.456.000         |
| <b>Cộng</b>                                                            | <b>102.252.375.000</b> | <b>102.252.375.000</b> | <b>13.467.973.000</b> | <b>(26.935.946.000)</b> | <b>115.720.348.000</b> | <b>115.720.348.000</b> |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 1 năm (được trình bày ở phần vay ngắn hạn) | (53.871.892.000)       | (53.871.892.000)       | (13.467.973.000)      | 13.467.973.000          | (53.871.892.000)       | (53.871.892.000)       |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>                                        | <b>48.380.483.000</b>  | <b>48.380.483.000</b>  | -                     | <b>(13.467.973.000)</b> | <b>61.848.456.000</b>  | <b>61.848.456.000</b>  |
| 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         |
| Vay dài hạn cá nhân                                                    | -                      | -                      | -                     | -                       | -                      | -                      |
| <b>Tổng cộng</b>                                                       | <b>365.923.595.861</b> | <b>365.923.595.861</b> | <b>77.854.944.330</b> | <b>(84.309.395.702)</b> | <b>372.378.047.233</b> | <b>372.378.047.233</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/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 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 31/03/2025 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 cổng công trình thủy lợi và thi công các công trình. Công ty sử dụng các bất động sản, toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng và quyền đòi nợ (khoản phải thu) để thế chấp cho khoản vay này. Tại ngày 31/03/2025, số dư nợ vay của Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/433488/HĐTD là: 32.970.116.000 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 12/12/2025. 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 31/03/2025, số dư bảo lãnh của Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2025/433488/HĐBL là: 114.469.281.517 VNĐ.
- (ii) Khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang bao gồm các khoản vay sau:
- (ii.1) Hợp đồng tín dụng số 01/2023/433488/HĐTD ngày 19 tháng 09 năm 2023
- Hạn mức tín dụng: 207.723.785.000 VNĐ;
  - Thời hạn của hợp đồng: 48 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
  - Mục đích khoản vay: Dự án Đường D7 và khu dân cư hai bên đường
  - Tài sản đảm bảo: các tài sản hình thành từ dự án và quyền sử dụng đất Gia Thuận 1
  - Tại ngày 31/03/2025, số dư nợ vay của hợp đồng tín dụng 01/2023/433488/HĐTD là: 95.378.986.021 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 9.537.898.602 VNĐ (tại ngày 31/12/2024 số dư khoản vay là: 78.455.503.633 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 0 VNĐ).
- (ii.2) Hợp đồng tín dụng số 01/2024/433488/HĐTD ngày 19 tháng 09 năm 2024
- Hạn mức tín dụng: 243.660.666.639 VNĐ;
  - Thời hạn của hợp đồng: 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên
  - Mục đích khoản vay: Dự án đầu tư Cụm công nghiệp Gia Thuận 2
  - Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành từ dự án và quyền sử dụng đất Gia Thuận 1
  - Tại ngày 31/03/2025, số dư nợ vay của hợp đồng tín dụng 01/2024/433488/HĐTD là: 70.440.963.840 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 0 VNĐ (tại ngày 31/12/2024 số dư khoản vay là: 44.206.251.500 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 0 VNĐ).
- (iii) 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 31/03/2025 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 cố định trên từng giấy nợ. Mục đích vay để tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp 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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

sản và hợp đồng bảo đảm được xác lập của ngân hàng để thế chấp cho khoản vay này. Tại ngày 31/03/2025, số dư nợ vay của Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 0439/VCB-KH/24LD là: 0 VNĐ.

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 Toà nhà văn phòng cho thuê của Công ty tại địa chỉ: Ấp 5, xã Trung An, Thành phố Mỹ Tho, Tiền Giang, các quyền sử dụng đất của: khu dân cư Long Thạnh Hưng để đảm bảo cho hợp đồng vay này. Tại ngày 31/03/2025, số dư nợ vay là 15.683.625.000 VNĐ, trong đó số dư nợ vay đến hạn trả là: 12.546.892.000 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 nhà ở thương mại xã Trung An, khu dịch vụ Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1 để đảm bảo cho hợp đồng vay này. Tại ngày 31/03/2025, số dư nợ vay là 59.850.000.000 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 31/03/2025, số dư nợ vay là 26.718.750.000 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).

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**

|                                                    | <b>Số dư 31/03/2025</b> | <b>Số dư 01/01/2025</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Dự phòng bảo trì dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1 | 5.079.083.950           | 5.079.083.950           |
| <b>Cộng</b>                                        | <b>5.079.083.950</b>    | <b>5.079.083.950</b>    |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/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 31/03/2025     |
|-----------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng | 190.074.174          |                          |                                | 190.074.174          |
| Quỹ phúc lợi    | 2.056.758.223        | (355.800.000)            |                                | 1.700.958.223        |
| <b>Cộng</b>     | <b>2.246.832.397</b> | <b>(355.800.000)</b>     |                                | <b>1.891.032.397</b> |

**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                   |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| <b>01-01-2024</b>                     | <b>229.578.960.000</b>    | <b>5.700.930.000</b> | <b>187.158.149.843</b> | <b>260.431.467.685</b>            | <b>682.869.507.528</b> |
| 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)        |
| Chia cổ tức                           | -                         | -                    | -                      | (68.873.584.000)                  | (68.873.584.000)       |
| Tạm ứng cổ tức bằng tiền              | -                         | -                    | -                      | (25.941.887.000)                  | (25.941.887.000)       |
| <b>31-12-2024</b>                     | <b>259.418.870.000</b>    | <b>5.700.930.000</b> | <b>210.491.086.626</b> | <b>250.783.023.504</b>            | <b>726.393.910.130</b> |
| <b>01-01-2025</b>                     | <b>259.418.870.000</b>    | <b>5.700.930.000</b> | <b>210.491.086.626</b> | <b>250.783.023.504</b>            | <b>726.393.910.130</b> |
| Tăng từ phát hành cổ phiếu trả cổ tức | -                         | -                    | -                      | -                                 | -                      |
| Lợi nhuận trong kỳ                    | -                         | -                    | -                      | 30.968.445.638                    | 30.968.445.638         |
| Trích lập các quỹ                     | -                         | -                    | -                      | -                                 | -                      |
| Chia cổ tức                           | -                         | -                    | -                      | -                                 | -                      |
| Tạm ứng cổ tức bằng tiền              | -                         | -                    | -                      | (25.941.887.000)                  | (25.941.887.000)       |
| <b>31-03-2025</b>                     | <b>259.418.870.000</b>    | <b>5.700.930.000</b> | <b>210.491.086.626</b> | <b>255.809.582.142</b>            | <b>731.420.468.768</b> |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

**b. Cổ phiếu**

|                                                | <b>31/03/2025</b> | <b>01/01/2025</b> |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành            | 25.941.887        | 25.941.887        |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chứng         | 25.941.887        | 25.941.887        |
| + Cổ phiếu phổ thông                           | 25.941.887        | 25.941.887        |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                 | -                 | -                 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                | 25.941.887        | 25.941.887        |
| + Cổ phiếu phổ thông                           | 25.941.887        | 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**

|                                        | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 31/03/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024<br/>đến 31/03/2024</b> |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Doanh thu thi công công trình xây dựng | 19.561.657.106                          | 34.465.784.260                          |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản      | 51.685.905.609                          | 29.519.335.942                          |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ             | 675.697.730                             | 1.668.031.421                           |
| <b>Doanh thu thuần</b>                 | <b>71.923.260.445</b>                   | <b>65.653.151.623</b>                   |
| <b>Doanh thu các bên liên quan</b>     |                                         |                                         |
| Cty Cổ phần Xây dựng TICCO             | 36.818.182                              | 36.818.182                              |
| Cty TNHH MTV XDTL TICCO                | 17.727.273                              | 17.727.273                              |
| Cty TNHH MTV Bê tông TICCO             | 21.444.000                              | 860.844.139                             |
| Cty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước   | -                                       | -                                       |
| Công ty TNHH MTV Cọc TICCO             | -                                       | 132.857.876                             |
| Cty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCO   | 27.272.727                              | 27.272.727                              |
| <b>Cộng</b>                            | <b>103.262.182</b>                      | <b>1.075.520.197</b>                    |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                      |                       |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn thi công công trình xây dựng | 19.400.827.189        | 33.993.791.666        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản      | 29.823.095.278        | 18.785.202.727        |
| Giá vốn kinh doanh dịch vụ           | 331.124.487           | 1.308.301.514         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>49.555.046.954</b> | <b>54.087.295.907</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng               | 886.964.939 | 509.587.524 |
| Lãi cho vay                          | -           | -           |
| Cổ tức được chia từ công ty liên kết | 54.600.000  | 54.600.000  |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

|                                            | <b>Từ 01/01/2025<br/>đến 31/03/2025</b> | <b>Từ 01/01/2024<br/>đến 31/03/2024</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia từ công ty con | 21.980.079.544                          | 13.605.845.573                          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện       | 3.651.956                               | -                                       |
| <b>Cộng</b>                                | <b>22.925.296.439</b>                   | <b>14.170.033.097</b>                   |
| <b>4. Chi phí tài chính</b>                |                                         |                                         |
| Chi phí lãi vay                            | 4.216.907.887                           | 2.503.276.378                           |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện        | -                                       | 307.501                                 |
| <b>Cộng</b>                                | <b>4.216.907.887</b>                    | <b>2.503.583.879</b>                    |
| <b>5. Chi phí bán hàng</b>                 |                                         |                                         |
| Chi phí nhân viên                          | 507.725.680                             | 234.522.410                             |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng                   | 27.246.186                              | 3.048.915                               |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                  | 24.426.956                              | 89.815.804                              |
| Chi phí bằng tiền khác                     | 2.041.324.788                           | 505.267.180                             |
| <b>Cộng</b>                                | <b>2.600.723.610</b>                    | <b>832.654.309</b>                      |
| <b>6. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>     |                                         |                                         |
| Chi phí nhân viên quản lý                  | 2.211.026.412                           | 1.504.151.684                           |
| Chi phí nguyên vật liệu quản lý            | 76.458.137                              | 88.653.553                              |
| Chi phí dụng cụ quản lý                    | 83.549.504                              | 106.714.057                             |
| Chi phí khấu hao                           | 287.996.807                             | 296.436.189                             |
| Thuế, phí, lệ phí                          | 65.412.434                              | 45.797.991                              |
| Chi phí dự phòng                           |                                         | (78.473.070)                            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                  | 555.460.656                             | 272.273.667                             |
| Chi phí bằng tiền khác                     | 1.718.018.126                           | 1.529.533.672                           |
| <b>Cộng</b>                                | <b>4.997.922.076</b>                    | <b>3.765.087.743</b>                    |
| <b>7. Thu nhập khác</b>                    |                                         |                                         |
| Thu tiền điện, nước hoạt động cho thuê     | 75.425.274                              | 70.661.917                              |
| Thu khác                                   | 1.678.098                               | 24.055.847                              |
| <b>Cộng</b>                                | <b>77.103.372</b>                       | <b>94.717.764</b>                       |
| <b>8. Chi phí khác</b>                     |                                         |                                         |
| Chi phí điện, nước hoạt động cho thuê      | 66.606.909                              | 67.233.228                              |
| Chi khác                                   |                                         | 198.371                                 |
| <b>Cộng</b>                                | <b>66.606.909</b>                       | <b>67.431.599</b>                       |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

**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 31/03/2025 như sau:

| STT        | Bên liên quan                                   | Nội dung nghiệp vụ                 | Số tiền               |
|------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>I</b>   | <b>CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO</b>           |                                    |                       |
|            | <b>Giao dịch bán</b>                            |                                    | <b>6.547.794.871</b>  |
|            |                                                 | Cho thuê xe                        | 21.444.000            |
|            |                                                 | Lợi nhuận chuyển về                | 6.526.350.871         |
|            |                                                 | Thanh lý tài sản cố định           |                       |
|            |                                                 | Thuê đất                           |                       |
|            | <b>Giao dịch mua</b>                            |                                    | <b>30.585.456</b>     |
|            |                                                 | Thuê xe                            | 30.585.456            |
|            |                                                 |                                    |                       |
| <b>II</b>  | <b>CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO TÂN PHƯỚC</b> |                                    |                       |
|            | <b>Giao dịch bán</b>                            |                                    | <b>12.478.962.422</b> |
|            |                                                 | Cho thuê thiết bị                  | 0                     |
|            |                                                 | Lợi nhuận chuyển về                | 12.478.962.422        |
|            |                                                 |                                    |                       |
|            | <b>Giao dịch mua</b>                            |                                    | <b>24.744.591</b>     |
|            |                                                 | Thuê dịch vụ                       | 24.744.591            |
|            |                                                 |                                    |                       |
| <b>III</b> | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG TICCO</b>           |                                    |                       |
|            | <b>Giao dịch bán</b>                            |                                    | <b>1.159.313.223</b>  |
|            |                                                 | Phí chi hộ                         | 12.739.515            |
|            |                                                 | Tiền điện nước                     | 9.755.526             |
|            |                                                 | Cho thuê đất                       |                       |
|            |                                                 | Cho thuê kiốt                      | 36.818.182            |
|            |                                                 | Lãi cho vay                        |                       |
|            |                                                 | Cổ tức được chia bằng tiền         | 1.100.000.000         |
|            |                                                 | Cổ tức được chia bằng cổ phiếu     |                       |
|            |                                                 |                                    |                       |
|            | <b>Giao dịch mua</b>                            |                                    | <b>50.318.184.329</b> |
|            |                                                 | Nhận giá trị công trình nghiệm thu | 50.318.184.329        |
|            |                                                 |                                    |                       |
|            |                                                 |                                    |                       |
| <b>IV</b>  | <b>CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG THỦY LỢI TICCO</b> |                                    |                       |
|            | <b>Giao dịch bán</b>                            |                                    | <b>1.595.654.164</b>  |
|            |                                                 | Phí chi hộ                         |                       |
|            |                                                 | Tiền điện nước                     | 7.255.627             |
|            |                                                 | Cho thuê kiốt                      | 17.727.273            |
|            |                                                 | Lợi nhuận chuyển về                | 1.570.671.264         |
|            |                                                 |                                    |                       |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**

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

|             |                                                                                     |                                    |                       |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|             | <b>Giao dịch mua</b>                                                                |                                    | <b>10.189.702.579</b> |
|             |                                                                                     | Nhận giá trị công trình nghiệm thu | 10.189.702.579        |
|             |                                                                                     |                                    |                       |
| <b>V</b>    | <b>CÔNG TY TNHH MTV ĐT VÀ KD BĐS TICCO</b>                                          |                                    |                       |
|             | <b>Giao dịch bán</b>                                                                |                                    | <b>304.094.987</b>    |
|             |                                                                                     | Lợi nhuận chuyển về                | 304.094.987           |
|             |                                                                                     |                                    |                       |
|             | <b>Giao dịch mua</b>                                                                |                                    | <b>383.988.230</b>    |
|             |                                                                                     | Lãi vay                            | 383.988.230           |
|             |                                                                                     |                                    |                       |
| <b>VI</b>   | <b>CÔNG TY TNHH MTV VẬT LIỆU XÂY DỰNG TICCO</b>                                     |                                    |                       |
|             | <b>Giao dịch bán</b>                                                                |                                    | <b>29.175.198</b>     |
|             |                                                                                     | Tiền điện nước                     | 1.902.471             |
|             |                                                                                     | Cho thuê kiốt                      | 27.272.727            |
|             | <b>Giao dịch mua</b>                                                                |                                    | <b>0</b>              |
|             |                                                                                     |                                    |                       |
| <b>VII</b>  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN TESTCO</b>                                                       |                                    |                       |
|             | <b>Giao dịch bán</b>                                                                |                                    | <b>54.600.000</b>     |
|             |                                                                                     | Cổ tức được chia                   | 54.600.000            |
|             | <b>Giao dịch mua</b>                                                                |                                    | <b>0</b>              |
| <b>VIII</b> | <b>Bà Phạm Thị Tuyết Dung (Người liên quan của người nội bộ là ông Vũ Huy Giáp)</b> |                                    |                       |
|             | <b>Giao dịch bán</b>                                                                |                                    | <b>4.409.131.850</b>  |
|             |                                                                                     | Quyền sử dụng đất dự án D7         | 4.409.131.850         |

**2. Chi tiết số dư với các bên liên quan tại ngày 31/03/2025 như sau:**

| STT       | Bên liên quan                                   | Các khoản mục                     | Số dư tại ngày 31/03/2025 |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| <b>I</b>  | <b>CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO</b>           |                                   |                           |
|           | <b>Số phải thu</b>                              |                                   | <b>94.143.981.331</b>     |
|           |                                                 | Phải thu khách hàng ngắn hạn      | 20.238.449.849            |
|           |                                                 | Phải thu ngắn hạn khác            | 3.521.444.000             |
|           |                                                 | Phải thu dài hạn khác             | 70.384.087.482            |
|           |                                                 |                                   |                           |
|           | <b>Số phải trả</b>                              |                                   | <b>6.864.632.812</b>      |
|           |                                                 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 6.829.885.000             |
|           |                                                 | Phải trả người bán ngắn hạn       | 33.032.292                |
|           |                                                 |                                   |                           |
| <b>II</b> | <b>CÔNG TY TNHH MTV BÊ TÔNG TICCO TÂN PHƯỚC</b> |                                   |                           |
|           | <b>Số phải thu</b>                              |                                   | <b>158.962.835.494</b>    |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/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 31/03/2025 |
|------------|-------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
|            |                                                 | Phải thu khách hàng ngắn hạn | 1.729.473.568             |
|            |                                                 | Phải thu dài hạn khác        | 157.233.361.926           |
|            |                                                 |                              |                           |
|            | <b>Số phải trả</b>                              |                              | <b>103.970.540</b>        |
|            |                                                 | Phải trả người bán ngắn hạn  | 103.970.540               |
|            |                                                 | Phải trả ngắn hạn khác       |                           |
| <b>III</b> | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG TICCO</b>           |                              |                           |
|            | <b>Số phải thu</b>                              |                              | <b>6.241.642.041</b>      |
|            |                                                 | Phải thu khách hàng ngắn hạn | 51.019.900                |
|            |                                                 | Phải thu ngắn hạn khác       | 12.739.515                |
|            |                                                 | Trả trước người bán ngắn hạn | 6.177.882.626             |
|            | <b>Số phải trả</b>                              |                              | <b>21.331.242.000</b>     |
|            |                                                 | Phải trả người bán ngắn hạn  | 21.290.742.000            |
|            |                                                 | Phải trả ngắn hạn khác       | 40.500.000                |
|            |                                                 |                              |                           |
| <b>IV</b>  | <b>CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG THỦY LỢI TICCO</b> |                              |                           |
|            | <b>Số phải thu</b>                              |                              | <b>23.951.198.830</b>     |
|            |                                                 | Phải thu khách hàng ngắn hạn |                           |
|            |                                                 | Phải thu ngắn hạn khác       | 11.105.169.830            |
|            |                                                 | Trả trước người bán ngắn hạn | 12.846.029.000            |
|            | <b>Số phải trả</b>                              |                              | <b>53.764.330.000</b>     |
|            |                                                 | Phải trả người bán ngắn hạn  | 7.960.305.000             |
|            |                                                 | Phải trả ngắn hạn khác       | 45.804.025.000            |
|            |                                                 |                              |                           |
| <b>V</b>   | <b>CÔNG TY TNHH MTV ĐT VÀ KD BĐS TICCO</b>      |                              |                           |
|            | <b>Số phải thu</b>                              |                              | <b>3.513.038.636</b>      |
|            |                                                 | Phải thu ngắn hạn khác       | 3.513.038.636             |
|            |                                                 |                              |                           |
|            | <b>Số phải trả</b>                              |                              | <b>38.555.355.814</b>     |
|            |                                                 | Phải trả ngắn hạn khác       | 12.361.013.414            |
|            |                                                 | Chi phí trích trước          | 6.229.142.400             |
|            |                                                 | Phải trả nợ vay dài hạn      | 19.965.200.000            |

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 QUÝ I/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 31/03/2025 |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
|             |                                                                                           |                                   |                           |
| <b>VI</b>   | <b>CÔNG TY TNHH MTV VẬT LIỆU XÂY DỰNG TICO</b>                                            |                                   |                           |
|             | <b>Số phải thu</b>                                                                        |                                   | <b>1.000.000.000</b>      |
|             |                                                                                           | Phải thu khách hàng ngắn hạn      |                           |
|             |                                                                                           | Phải thu ngắn hạn khác            | 1.000.000.000             |
|             |                                                                                           |                                   |                           |
|             | <b>Số phải trả</b>                                                                        |                                   |                           |
|             |                                                                                           | Phải trả ngắn hạn khác            |                           |
|             |                                                                                           |                                   |                           |
| <b>VII</b>  | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN TESTCO</b>                                                             |                                   |                           |
|             | <b>Số phải thu</b>                                                                        |                                   |                           |
|             |                                                                                           |                                   |                           |
|             | <b>Số phải trả</b>                                                                        |                                   | <b>13.186.591</b>         |
|             |                                                                                           | Phải trả ngắn hạn khác            | 13.186.591                |
|             |                                                                                           |                                   |                           |
| <b>VIII</b> | <b>Bà Phạm Thị Tuyết Dung ( Người liên quan của người nội bộ là ông Vũ Huy Giáp)</b>      |                                   |                           |
|             | <b>Số phải trả</b>                                                                        |                                   | <b>1.185.000.000</b>      |
|             |                                                                                           | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 1.185.000.000             |
| <b>IX</b>   | <b>Ông Nguyễn Nghĩa Nhân (Người liên quan của người nội bộ là ông Nguyễn Thanh Nghĩa)</b> |                                   |                           |
|             | <b>Số phải trả</b>                                                                        |                                   | <b>3.100.000.000</b>      |
|             |                                                                                           | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 3.100.000.000             |
|             |                                                                                           |                                   |                           |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/2025**  
*(Thể hiện bằng Việt Nam Đồng, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)*

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

| Họ và tên                 | Chức danh                  | Từ 01/01/2025-31/03/2025 |                         |                    | Từ 01/01/2024-31/03/2024 |                         |                    |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------|
|                           |                            | Lương chức danh          | Lương kiêm nhiệm/Thưởng | Cộng               | Lương chức danh          | Lương kiêm nhiệm/Thưởng | Cộng               |
| <b>Hội đồng quản trị</b>  |                            | <b>180.000.000</b>       | <b>625.394.375</b>      | <b>805.394.375</b> | <b>180.000.000</b>       | <b>625.394.375</b>      | <b>805.394.375</b> |
| Ông Trần Hoàng Huân       | Chủ tịch- Thường trực HĐQT | 30.000.000               | 613.394.375             | 643.394.375        | 30.000.000               | 613.394.375             | 643.394.375        |
| Ông Vũ Huy Giáp           | Thành viên                 | 30.000.000               |                         | 30.000.000         | 30.000.000               |                         | 30.000.000         |
| Ông Nguyễn Thanh Nghĩa    | Thành viên                 | 30.000.000               |                         | 30.000.000         | 30.000.000               |                         | 30.000.000         |
| Bà Nguyễn Thị Hường       | Thành viên                 | 30.000.000               |                         | 30.000.000         | 30.000.000               |                         | 30.000.000         |
| Bà Nguyễn Thị Trúc Giang  | Thành viên                 | 30.000.000               | 12.000.000              | 42.000.000         | 30.000.000               | 12.000.000              | 42.000.000         |
| Ông Phạm Văn Hậu          | Thành viên                 | 30.000.000               |                         | 30.000.000         | 30.000.000               |                         | 30.000.000         |
| <b>Ban kiểm soát</b>      |                            | <b>75.000.000</b>        | <b>331.604.230</b>      | <b>406.604.230</b> | <b>75.000.000</b>        | <b>309.430.710</b>      | <b>384.430.710</b> |
| Ông Nguyễn Tiến Nhân      | Trưởng ban                 | 27.000.000               | 169.786.042             | 196.786.042        | 27.000.000               | 157.003.022             | 184.003.022        |
| Bà Nguyễn Kiều Diễm Trang | Thành viên                 | 24.000.000               | 121.741.605             | 145.741.605        | 24.000.000               | 111.434.438             | 135.434.438        |
| Bà Đoàn Thị Hồng Cẩm      | Thành viên                 | 24.000.000               | 40.076.583              | 64.076.583         | 24.000.000               | 40.993.250              | 64.993.250         |



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TIỀN GIANG**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ I/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                 |
|------------------------|-------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|
| <b>Ban điều hành</b>   |                   | <b>790.520.771</b>   | <b>226.675.000</b>      | <b>1.017.195.771</b> | <b>730.500.000</b> | <b>213.975.000</b>      | <b>944.475.000</b>   |
| Ông Vũ Huy Giáp        | Tổng Giám đốc     | 285.750.000          | 83.525.000              | 369.275.000          | 261.500.000        | 79.425.000              | 340.925.000          |
| Ông Nguyễn Thanh Nghĩa | Phó Tổng Giám đốc | 282.520.771          | 77.075.000              | 359.595.771          | 264.500.000        | 72.775.000              | 337.275.000          |
| Ông Nguyễn Hữu Hiệp    | Phó Tổng Giám đốc | 222.250.000          | 66.075.000              | 288.325.000          | 204.500.000        | 61.775.000              | 266.275.000          |
| <b>Cộng</b>            |                   | <b>1.045.520.771</b> | <b>1.183.673.605</b>    | <b>2.229.194.376</b> | <b>985.500.000</b> | <b>1.148.800.085</b>    | <b>2.134.300.085</b> |



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

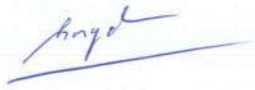
Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu cần phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

**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 quý 1 năm 2024; một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với việc trình bày báo cáo kỳ này.

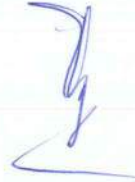
*Tiền Giang, ngày 18 tháng 04 năm 2025*

**Người lập biểu**



**NGUYỄN THỊ HỒNG DIỄM**

**Kế toán trưởng**



**HUỲNH THỊ MỸ HƯƠNG**

**Tổng Giám đốc**



**VŨ HUY GIÁP**