

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC
FAC AUDITING CO., LTD

Website: www.kiemtoanfac.vn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
1. Thông tin chung	1 - 2
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
7. Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 60



THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Xây dựng Thủy lợi Tiền Giang, được cổ phần hóa theo Quyết định số 5017/QĐ-UB ngày 05 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5303000020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp) cấp lần đầu vào ngày 02 tháng 01 năm 2004. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1200526842, điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 cấp ngày 22 tháng 7 năm 2025, đăng ký tăng vốn điều lệ lên 311.299.070.000 VND.

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có năm (05) công ty con trực tiếp, ba (03) công ty con gián tiếp, một (01) công ty liên kết, hai (02) chi nhánh và một (01) văn phòng đại diện.

Các hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con là sản xuất, kinh doanh bê tông; đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, dân dụng và công nghiệp; cho thuê máy móc, thiết bị; quản lý khai thác và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; thi công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại; đóng, ép cọc bê tông cốt thép các loại bằng máy thủy lực.

TRỤ SỞ CHÍNH

Địa chỉ : số 46-48 Nguyễn Công Bình, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam
Điện thoại : 0273.387.28.78
Fax : 0273.385.05.97
Website : <http://ticco.com.vn>
Mã số thuế : 1200526842

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Vũ Huy Giáp	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoài Bắc	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Ngọc Hùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hữu Hiệp	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những Chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với Chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Vũ Huy Giáp

Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 3 năm 2026



Số: 083/2025/BCTCHN-FAC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang và các công ty con (gọi tắt là "Nhóm Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Báo cáo kiểm toán độc lập (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

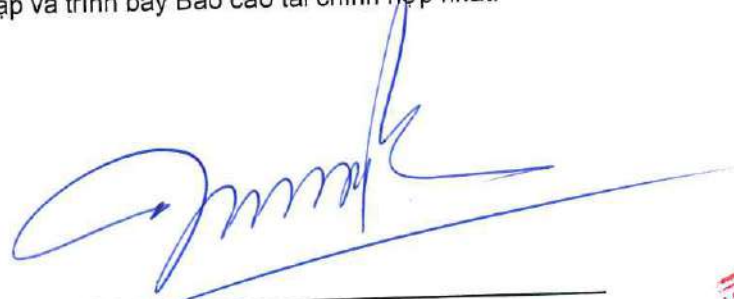
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN FAC



Nguyễn Trọng Huy - Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3563-2026-099-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026



Đam Tuấn Anh - Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5445-2026-099-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.592.952.498.341	1.554.502.291.208
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	381.674.008.405	298.868.464.516
1 Tiền	111		239.677.939.928	122.784.137.166
2 Các khoản tương đương tiền	112		141.996.068.477	176.084.327.350
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		33.561.880.067	54.148.597.725
1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.1	33.561.880.067	54.148.597.725
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		320.175.792.321	319.793.954.030
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	274.908.404.215	267.138.637.206
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	37.714.788.133	17.510.505.127
3 Phải thu ngắn hạn khác	136	8	54.357.737.115	74.991.333.769
4 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(46.805.137.142)	(39.846.522.072)
IV. Hàng tồn kho	140	10	831.970.731.740	857.581.215.586
1 Hàng tồn kho	141		832.338.172.322	857.948.656.168
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(367.440.582)	(367.440.582)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		25.570.085.808	24.110.059.351
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	620.150.127	63.322.436
2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		20.171.474.727	19.185.329.081
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	4.778.460.954	4.861.407.834

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		827.507.016.684	627.241.191.253
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		336.945.615	330.945.615
1 Phải thu dài hạn khác	216	8	336.945.615	330.945.615
II. Tài sản cố định	220		358.318.501.424	327.101.558.982
1 Tài sản cố định hữu hình	221	11	321.775.005.566	294.298.704.732
- Nguyên giá	222		844.376.648.675	757.439.129.451
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(522.601.643.109)	(463.140.424.719)
2 Tài sản cố định vô hình	227	12	36.543.495.858	32.802.854.250
- Nguyên giá	228		43.767.247.459	38.976.911.419
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(7.223.751.601)	(6.174.057.169)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	16.066.437.806	17.638.133.858
- Nguyên giá	231		26.578.276.576	26.578.276.576
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.511.838.770)	(8.940.142.718)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		401.004.912.443	270.510.668.449
1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	14	401.004.912.443	270.510.668.449
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		2.931.608.622	360.374.165
1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	5.2	364.035.551	360.374.165
2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.567.573.071	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		48.848.610.774	11.299.510.184
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	16	29.500.521.665	4.440.394.997
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	35.2	19.348.089.109	6.859.115.187
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.420.459.515.025	2.181.743.482.461

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.626.196.766.569	1.450.411.871.412
I. Nợ ngắn hạn	310		1.197.513.558.666	1.214.926.356.586
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	448.039.478.449	450.736.294.469
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	343.820.731.298	314.362.507.913
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	41.212.404.087	21.386.655.983
4 Phải trả người lao động	314		21.639.672.820	23.460.121.544
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	53.990.632.911	94.866.821.095
6 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	584.946.123	512.862.945
7 Phải trả ngắn hạn khác	319	22	4.277.269.603	29.602.914.018
8 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	259.613.739.871	263.549.528.532
9 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	24	15.674.490.741	11.852.887.039
10 Quý khen thưởng, phúc lợi	322	25	8.660.192.763	4.595.763.048
II. Nợ dài hạn	330		428.683.207.903	235.485.514.826
1 Chi phí phải trả dài hạn	333	20	51.091.177.513	-
2 Phải trả dài hạn khác	337	22	408.240.000	408.240.000
3 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	370.283.225.556	229.998.190.876
4 Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	6.900.564.834	5.079.083.950
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		794.262.748.456	731.331.611.049
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	794.262.748.456	731.331.611.049
1 Vốn cổ phần	411		311.299.070.000	259.418.870.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311.299.070.000	259.418.870.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		5.700.930.000	5.700.930.000
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.000.000.000	1.000.000.000
4 Quỹ đầu tư phát triển	418		241.238.383.303	212.358.962.623
5 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		221.998.401.692	241.314.345.478
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		61.765.285.436	99.500.339.104
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		160.233.116.256	141.814.006.374
6 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		13.025.963.461	11.538.502.948
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.420.459.515.025	2.181.743.482.461

Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Người lập biểu

Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Kế toán trưởng



Vũ Huy Giáp
 Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	2.412.912.374.952	1.867.200.093.415
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	27	2.412.912.374.952	1.867.200.093.415
4 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp	11	28	1.892.470.254.944	1.426.790.190.441
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		520.442.120.008	440.409.902.974
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	6.665.011.533	5.111.042.223
7 Chi phí tài chính	22	30	26.030.962.975	14.054.642.614
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		25.719.437.823	13.586.795.763
8 Phần lãi hoặc lỗ trong liên doanh, liên kết	24	5.2	99.003.715	86.711.643
9 Chi phí bán hàng	25	31	229.754.159.450	195.663.364.106
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	70.131.957.036	63.516.082.584
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		201.289.055.795	172.373.567.536
12 Thu nhập khác	31	33	2.457.204.341	2.663.379.575
13 Chi phí khác	32	33	2.267.938.903	545.094.887
14 Lợi nhuận khác	40	33	189.265.438	2.118.284.688
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		201.478.321.233	174.491.852.224
16 Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	35.1	50.115.070.625	31.729.316.334
17 Thu nhập thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	35.2	(12.488.973.923)	(1.634.567.506)
18 Lợi nhuận sau thuế Thu nhập doanh nghiệp	60		163.852.224.531	144.397.103.396
19 Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	61		160.233.116.256	141.814.006.374
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.619.108.275	2.583.097.022
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	4.735	4.063
22 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	37	4.735	4.063

Huỳnh Thị Mỹ Hương
Người lập biểu

Huỳnh Thị Mỹ Hương
Kế toán trưởng

Vũ Huy Giáp
Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	01		201.478.321.233	174.491.852.224
2 Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		64.048.356.653	54.582.017.005
- Các khoản dự phòng	03		12.601.699.656	8.057.076.102
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(14.582.322)	982.421
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(6.908.692.186)	(5.903.318.442)
- Chi phí lãi vay	06	30	25.719.437.823	13.586.795.763
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		296.924.540.857	244.815.405.073
- Tăng các khoản phải thu	09		(12.721.971.800)	(44.986.255.270)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		108.434.307.653	(127.420.921.379)
- Tăng các khoản phải trả	11		53.623.065.441	244.508.658.726
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(25.616.954.359)	106.716.959
- Tiền lãi vay đã trả	14		(25.626.389.938)	(13.763.717.967)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(29.925.269.907)	(34.128.725.551)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	25	(11.900.634.080)	(7.786.671.880)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		353.190.693.867	261.344.488.711
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(321.454.500.755)	(134.226.865.122)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		571.296.298	801.969.696
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.479.768.608)	(10.161.241.415)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.498.913.195	21.932.175.266
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.907.192.676	5.181.563.533
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(295.956.867.194)	(116.472.398.042)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33	23	548.709.812.034	475.403.824.130
2 Tiền trả nợ gốc vay	34	23	(412.360.566.015)	(467.495.653.193)
3 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(110.792.111.125)	(70.515.090.975)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		25.557.134.894	(62.606.920.038)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		82.790.961.567	82.265.170.631
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	298.868.464.516	216.604.276.306
- Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		14.582.322	(982.421)
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	381.674.008.405	298.868.464.516


 Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Người lập biểu


 Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Kế toán trưởng




 Vũ Huy Giáp
 Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang (sau đây gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Xây dựng Thủy lợi Tiền Giang, được cổ phần hóa theo Quyết định số 5017/QĐ-UB ngày 05 tháng 12 năm 2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 5303000020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tiền Giang (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Tháp) cấp lần đầu vào ngày 02 tháng 01 năm 2004. Hiện tại Công ty đang hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 1200526842, điều chỉnh gần nhất là lần thứ 23 cấp ngày 22 tháng 7 năm 2025, đăng ký tăng vốn điều lệ lên 311.299.070.000 VND.

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có năm (05) công ty con trực tiếp, ba (03) công ty con gián tiếp, một (01) công ty liên kết, hai (02) chi nhánh và một (01) văn phòng đại diện. Chi tiết như sau:

Tên công ty	Trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết
Công ty con trực tiếp			
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO	Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi	66,67%
Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO	Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Xây dựng công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi	100,00%
Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước	Xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty TNHH MTV TICCO Gò Công	Xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh bê tông	100,00%
Công ty con gián tiếp			
Công ty TNHH MTV Vật liệu xây dựng TICCO	Phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100,00%
Công ty TNHH MTV Cọc TICCO	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Đóng, ép cọc bê tông cốt thép các loại bằng máy thủy lực	100,00%
Công ty TNHH MTV Cơ khí Công trình TICCO	Xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Thi công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại	100,00%
Công ty liên kết			
Công ty Cổ phần Testco	Phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, Việt Nam	Thiết kế, giám sát, kiểm định thử nghiệm chất lượng công trình	20,00%
Tên chi nhánh/ văn phòng đại diện		Địa chỉ	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Sàn Giao dịch Bất động sản TICCO (TICCOReal)		Số 46-48 Nguyễn Công Bình, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp	
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang - Trung tâm Dịch vụ Công nghiệp TICCO		Cụm Công nghiệp Gia Thuận, ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp	
Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang		Số 388 đường Nguyễn Trọng Dân, khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp	

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Các hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm công ty") là sản xuất, kinh doanh bê tông; đầu tư và kinh doanh bất động sản; xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, dân dụng và công nghiệp; cho thuê máy móc, thiết bị; quản lý khai thác và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; thi công cơ khí, xử lý và tráng phủ kim loại; đóng, ép cọc bê tông cốt thép các loại bằng máy thủy lực.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, dân dụng và công nghiệp của Nhóm Công ty căn cứ theo thời gian đầu tư/thi công của từng công trình/dự án. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Nhóm Công ty có thể kéo dài trên 12 tháng.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 720 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 684 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), được lập theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5. Cơ sở hợp nhất

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

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

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

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.2. Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá Hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3. Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

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

Phần mềm máy tính

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

3.6. Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- | | |
|--|-------------|
| • Nhà cửa và vật kiến trúc | 04 - 30 năm |
| • Máy móc và thiết bị | 02 - 20 năm |
| • Phương tiện vận tải | 03 - 15 năm |
| • Thiết bị quản lý | 03 - 10 năm |
| • Quyền sử dụng đất | 25 - 50 năm |
| • Phần mềm máy tính | 05 - 06 năm |
| • Quyền sử dụng đất không thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không khấu hao. | |

3.7. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các Bất động sản như sau:

- | | |
|---------------------|-------------|
| • Quyền sử dụng đất | 46 năm |
| • Nhà cửa | 06 - 25 năm |
| • Kiot | 06 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi thanh lý.

3.8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản các công trình, tài sản của Nhóm Công ty mà các công trình này chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3.9. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10. Chi phí trả trước

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

3.11. Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

3.12. Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13. Các khoản dự phòng

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng chi phí bảo trì công trình xây dựng

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

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

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

3.14. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15. Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ Đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ Khen thưởng và Phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.16. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo chính sách kế toán của Nhóm Công ty về Hợp đồng xây dựng (Thuyết minh 3.17).

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia

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

Tiền cho thuê

Doanh thu cho thuê lại quyền sử dụng đất khu công nghiệp được Nhóm Công ty ghi nhận một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản và thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Doanh nghiệp cho thuê phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tổng doanh thu cho thuê ghi nhận một lần trong kỳ là 118.078.373.147 VND với lợi nhuận gộp tương ứng là 73.618.503.012 VND. Đây là doanh thu từ các hợp đồng cho thuê lại quyền sử dụng đất tại Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1 thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu một lần nêu trên. So với phương pháp phân bổ dần theo thời gian cho thuê, việc ghi nhận doanh thu một lần làm doanh thu và lợi nhuận gộp tăng với số tiền lần lượt là 115.198.412.826 VND và 71.822.929.768 VND.

Doanh thu cho thuê tài sản khác theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.17. Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

3.18. Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

3.19. Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.20. Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình họ.

3.22. Thông tin theo bộ phận

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

Thông tin theo bộ phận (tiếp theo)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

		VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt		2.286.101.047	1.973.733.395
Tiền gửi ngân hàng		237.391.838.881	120.368.499.631
Tiền đang chuyển		-	441.904.140
Các khoản tương đương tiền	(*)	141.996.068.477	176.084.327.350
TỔNG CỘNG		381.674.008.405	298.868.464.516

- (*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba tháng tại các ngân hàng thương mại. Trong đó, Nhóm Công ty đã cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang với tổng giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 31.109.105.082 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 24.908.316.490 VND) để đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh ngắn hạn của Công ty và Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (Thuyết minh số 23).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Ngắn hạn					
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	33.561.880.067	33.561.880.067	54.148.597.725	54.148.597.725	
Dài hạn					
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.567.573.071	2.567.573.071	-	-	
TỔNG CỘNG	33.561.880.067	33.561.880.067	54.148.597.725	54.148.597.725	

- (*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên ba tháng tại các ngân hàng thương mại, hưởng lãi suất từ 2,9% đến 6,3% một năm. Các khoản tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng được phân loại là ngắn hạn, kỳ hạn còn lại từ 12 tháng trở lên được phân loại là dài hạn. Trong đó, Nhóm Công ty đã cầm cố các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang với tổng giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 28.178.252.064 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 23.303.820.560 VND) để đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh ngắn hạn của Công ty và Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (Thuyết minh số 23).

5.2. Đầu tư vào công ty liên kết

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Giá gốc khoản đầu tư	260.000.000	260.000.000
Phần lãi lũy kế trong công ty liên kết	104.035.551	100.374.165
Giá trị thuần khoản đầu tư	364.035.551	360.374.165

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	360.374.165	368.501.505
Phần lãi trong công ty liên kết phát sinh trong năm	99.003.715	86.711.643
Cổ tức được chia	(78.000.000)	(78.000.000)
Giảm do công ty liên kết trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(17.342.329)	(16.838.983)
Số cuối năm	364.035.551	360.374.165

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng tài sản	2.478.316.262	2.008.501.812
Tổng nợ phải trả	658.138.502	206.630.983
Tài sản thuần	1.820.177.760	1.801.870.829
Tỷ lệ sở hữu	20,00%	20,00%
Phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần	364.035.551	360.374.165

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động bán bê tông	256.410.838.937	200.339.461.692
Phải thu từ hoạt động thi công công trình xây dựng	13.882.936.705	59.091.921.029
Phải thu từ hoạt động bán vật liệu xây dựng	1.912.438.600	2.153.134.975
Phải thu từ hoạt động sửa chữa, gia công cơ khí	762.212.725	795.063.725
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.939.977.248	4.759.055.785
TỔNG CỘNG	274.908.404.215	267.138.637.206
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.394.045.042)	(39.535.429.972)

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

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Tân Hoàn Thiện	16.863.160.340	7.766.095.575
Công ty TNHH MTV Trần Trần	36.535.919.400	13.255.556.400
Các khách hàng khác	221.509.324.475	246.116.985.231
TỔNG CỘNG	274.908.404.215	267.138.637.206

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho hoạt động thi công công trình	30.092.294.934	7.482.206.967
Trả trước cho hoạt động sản xuất bê tông	5.136.043.847	7.175.546.652
Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	2.030.976.400	2.773.610.754
Trả trước cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	455.472.952	79.140.754
TỔNG CỘNG	37.714.788.133	17.510.505.127
Dự phòng trả trước ngắn hạn khó đòi	(411.092.100)	(311.092.100)

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

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng công trình Sài Gòn	4.676.774.000	-
Công ty Cổ phần Sài Gòn Công nghệ nước	4.177.597.996	-
Công ty TNHH Thủy lợi Sài Gòn	3.364.036.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Tân Hoàn Thiện	2.283.127.000	2.928.896.000
Các nhà cung cấp khác	23.213.253.137	14.581.609.127
TỔNG CỘNG	37.714.788.133	17.510.505.127

8. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	44.268.007.172	68.101.575.759
Tạm ứng kinh phí bồi thường	-	4.820.964.160
Lãi tiền gửi phải thu	845.783.567	1.024.547.032
Ký quỹ, ký cược	857.387.556	192.051.297
Các khoản phải thu khác	8.386.558.820	852.195.521
TỔNG CỘNG	<u>54.357.737.115</u>	<u>74.991.333.769</u>
		VND
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	336.945.615	330.945.615
TỔNG CỘNG	<u>336.945.615</u>	<u>330.945.615</u>

9. NỢ XẤU

VND

Đối tượng nợ (*)	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	54.109.065.994	7.715.020.952	(46.394.045.042)	50.669.000.742	11.133.570.770	(39.535.429.972)
Phải thu từ hoạt động bán vật liệu xây dựng	1.062.526.900	-	(1.062.526.900)	1.062.526.900	138.000.000	(924.526.900)
Phải thu từ hoạt động bán bê tông	49.769.332.670	7.715.020.952	(42.054.311.718)	46.216.727.862	10.389.302.491	(35.827.425.371)
Phải thu từ hoạt động thi công công trình xây dựng	1.617.800.881	-	(1.617.800.881)	1.617.800.881	-	(1.617.800.881)
Phải thu từ hoạt động sửa chữa, gia công cơ khí	559.408.540	-	(559.408.540)	559.408.540	-	(559.408.540)
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.099.997.003	-	(1.099.997.003)	1.212.536.559	606.268.279	(606.268.280)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	425.988.000	14.895.900	(411.092.100)	325.988.000	14.895.900	(311.092.100)
Trả trước cho hoạt động thi công công trình xây dựng	100.000.000	-	(100.000.000)	-	-	-
Trả trước cho hoạt động bán bê tông	306.188.000	14.895.900	(291.292.100)	306.188.000	14.895.900	(291.292.100)
Trả trước cho hoạt động kinh doanh bất động sản	19.800.000	-	(19.800.000)	19.800.000	-	(19.800.000)
TỔNG CỘNG	54.535.053.994	7.729.916.852	(46.805.137.142)	50.994.988.742	11.148.466.670	(39.846.522.072)

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

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng đang đi trên đường	-	-	5.614.509.929	-
Nguyên liệu, vật liệu	73.475.848.774	-	73.711.922.483	-
Công cụ, dụng cụ	136.000.000	-	271.180.980	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	40.400.512.554	(367.440.582)	497.046.426.936	(367.440.582)
Thành phẩm	139.981.288.457	-	149.258.622.509	-
Thành phẩm bất động sản (**)	577.184.322.433	-	130.506.861.419	-
Hàng hóa	1.160.200.104	-	1.539.131.912	-
TỔNG CỘNG	832.338.172.322	(367.440.582)	857.948.656.168	(367.440.582)

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Các dự án kinh doanh bất động sản	7.661.590.882	-	461.330.464.090	-
Các công trình xây dựng	32.262.560.439	(367.440.582)	28.276.037.755	(367.440.582)
Các công trình thi công cơ khí	476.361.233	-	7.439.925.091	-
TỔNG CỘNG	40.400.512.554	(367.440.582)	497.046.426.936	(367.440.582)

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

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

Một số quyền sử dụng đất tại các dự án được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các tổ chức tín dụng (Thuyết minh số 23).

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND				
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	155.737.795.775	411.137.448.299	188.479.043.084	2.084.842.293	757.439.129.451
Tăng trong năm	14.689.636.601	55.230.388.742	18.466.743.512	516.498.148	88.903.267.003
Thanh lý	-	-	(1.965.747.779)	-	(1.965.747.779)
Số cuối năm	<u>170.427.432.376</u>	<u>466.367.837.041</u>	<u>204.980.038.817</u>	<u>2.601.340.441</u>	<u>844.376.648.675</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	5.736.956.267	161.761.575.699	44.168.855.417	1.858.024.111	213.525.411.494
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu năm	69.952.084.284	274.240.257.176	117.019.164.948	1.928.918.311	463.140.424.719
Khấu hao trong năm	11.314.700.634	32.002.506.379	17.986.920.838	122.838.318	61.426.966.169
Thanh lý	-	-	(1.965.747.779)	-	(1.965.747.779)
Số cuối năm	<u>81.266.784.918</u>	<u>306.242.763.555</u>	<u>133.040.338.007</u>	<u>2.051.756.629</u>	<u>522.601.643.109</u>
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	<u>85.785.711.491</u>	<u>136.897.191.123</u>	<u>71.459.878.136</u>	<u>155.923.982</u>	<u>294.298.704.732</u>
Số cuối năm	<u>89.160.647.458</u>	<u>160.125.073.486</u>	<u>71.939.700.810</u>	<u>549.583.812</u>	<u>321.775.005.566</u>
<i>Trong đó:</i>					
Sử dụng để thế chấp (*)	76.695.694.662	99.067.765.945	56.357.202.978	-	232.120.663.585

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định hữu hình của Nhóm Công ty với tổng giá trị còn lại là 232.120.663.585 VND (31 tháng 12 năm 2024: 246.907.533.041 VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn của Nhóm Công ty tại các Ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 23).

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	38.541.147.619	435.763.800	38.976.911.419
Tăng trong năm	4.790.336.040	-	4.790.336.040
Số cuối năm	<u>43.331.483.659</u>	<u>435.763.800</u>	<u>43.767.247.459</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	-	435.763.800	435.763.800
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	5.738.293.369	435.763.800	6.174.057.169
Hao mòn trong năm	1.049.694.432	-	1.049.694.432
Số cuối năm	<u>6.787.987.801</u>	<u>435.763.800</u>	<u>7.223.751.601</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	<u>32.802.854.250</u>	-	<u>32.802.854.250</u>
Số cuối năm	<u>36.543.495.858</u>	-	<u>36.543.495.858</u>
<i>Trong đó:</i>			
Sử dụng để thế chấp (*)	31.753.159.818	-	31.753.159.818

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tài sản cố định vô hình của Nhóm Công ty với tổng giá trị còn lại là 31.753.159.818 VND (31 tháng 12 năm 2024: 32.802.854.250 VND) đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các tổ chức tín dụng (Thuyết minh số 23).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	Kiot cho thuê	Đất, văn phòng, nhà kho cho thuê	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	1.580.316.192	24.997.960.384	26.578.276.576
Số cuối năm	<u>1.580.316.192</u>	<u>24.997.960.384</u>	<u>26.578.276.576</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết	1.580.316.192	-	1.580.316.192
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	1.580.316.192	7.359.826.526	8.940.142.718
Khấu hao trong năm	-	1.571.696.052	1.571.696.052
Số cuối năm	<u>1.580.316.192</u>	<u>8.931.522.578</u>	<u>10.511.838.770</u>

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

	VND		
	<i>Kiot cho thuê</i>	<i>Đất, văn phòng, nhà kho cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	-	17.638.133.858	17.638.133.858
Số cuối năm	-	16.066.437.806	16.066.437.806

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

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	4.151.197.074	4.135.384.043
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	2.724.184.855	2.582.288.327

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường của các tài sản cũng như tình hình kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1	-	126.769.615.069
Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2 (*)	387.248.402.475	107.202.001.361
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	13.756.509.968	36.539.052.019
TỔNG CỘNG	401.004.912.443	270.510.668.449

(*) Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2 được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay dài hạn để đầu tư dự án tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (Thuyết minh số 23).

15. CHI PHÍ ĐI VAY

	VND	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay trong năm (Thuyết minh số 30)	25.719.437.823	13.586.795.763
Vốn hóa vào giá trị dự án bất động sản (*)	12.501.234.603	10.756.053.119
TỔNG CỘNG	38.220.672.426	24.342.848.882

(*) Các khoản chi phí đi vay được vốn hóa liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2 (Thuyết minh số 14).

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	609.052.379	52.791.288
Chi phí trả trước khác	11.097.748	10.531.148
TỔNG CỘNG	620.150.127	63.322.436

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Quyền sử dụng đất	25.589.384.012	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.349.587.194	2.854.922.112
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng	120.363.997	185.408.416
Chi phí trả trước khác	441.186.462	1.400.064.469
TỔNG CỘNG	29.500.521.665	4.440.394.997

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho hoạt động sản xuất bê tông	405.365.667.433	405.365.667.433	415.450.972.962	415.450.972.962
Phải trả cho hoạt động thi công công trình	40.211.577.852	40.211.577.852	31.510.851.509	31.510.851.509
Phải trả cho hoạt động sửa chữa, gia công cơ khí	1.936.936.366	1.936.936.366	3.510.280.808	3.510.280.808
Phải trả cho hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	359.285.408	359.285.408	99.728.400	99.728.400
Phải trả cho hoạt động kinh doanh bất động sản	166.011.390	166.011.390	164.460.790	164.460.790
TỔNG CỘNG	448.039.478.449	448.039.478.449	450.736.294.469	450.736.294.469

PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

Chi tiết phải trả người bán ngắn hạn như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Thương mại & Dịch vụ Đức Toàn	142.680.903.906	118.184.047.800
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nghĩa Cường	38.588.973.178	58.183.464.693
Công ty Cổ phần Thép Povina	18.686.881.815	25.413.311.473
Công ty Cổ phần Thép Trung Dũng	27.912.891.547	39.136.957.580
Các nhà cung cấp khác	220.169.828.003	209.818.512.923
TỔNG CỘNG	448.039.478.449	450.736.294.469
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả cho các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 36)	579.584.475	345.976.720
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	447.459.893.974	450.390.317.749

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận trước tiền thi công công trình xây dựng	125.143.782.084	89.953.922.710
Nhận trước tiền chuyển nhượng bất động sản	181.818.860.176	183.137.166.573
Nhận trước tiền bán bê tông	36.840.180.738	41.239.853.530
Nhận trước tiền bán vật liệu xây dựng	10.108.300	23.765.100
Nhận trước tiền thi công cơ giới	7.800.000	7.800.000
TỔNG CỘNG	343.820.731.298	314.362.507.913

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

Các khách hàng mua bất động sản	181.818.860.176	183.137.166.573
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng khu vực 4	35.410.715.000	7.590.980.000
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng khu vực 3	44.109.270.147	26.765.131.421
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Dân dụng và Công nghiệp tỉnh Đồng Tháp	7.189.013.000	24.666.712.000
Ban Quản lý Dự án Nông nghiệp tỉnh Vĩnh Long	11.955.349.000	26.378.818.000
Các khách hàng khác	63.337.523.975	45.823.699.919
TỔNG CỘNG	343.820.731.298	314.362.507.913
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan trả tiền trước</i> (Thuyết minh số 36)	-	4.409.131.850
<i>Các bên khác trả tiền trước</i>	343.820.731.298	309.953.376.063

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang
 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Thuế phải nộp	Thuế nộp thừa (*)	Số phải nộp	Số đã nộp	Thuế phải nộp	Thuế nộp thừa (*)
Thuế Giá trị gia tăng	7.510.818.780	4.830.486.612	19.035.037.833	20.447.470.080	6.014.612.030	4.746.712.109
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	13.470.044.536	-	50.115.070.625	29.925.269.907	33.659.845.254	-
Thuế Thu nhập cá nhân	402.590.195	30.921.222	6.264.231.122	5.133.321.330	1.534.327.610	31.748.845
Các loại thuế khác	3.202.472	-	262.964.600	262.547.879	3.619.193	-
TỔNG CỘNG	21.386.655.983	4.861.407.834	75.677.304.180	55.768.609.196	41.212.404.087	4.778.460.954

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



20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí trích trước các dự án bất động sản	742.364.373	53.173.227.568
Chi phí thi công công trình xây dựng	49.843.085.046	23.245.542.608
Chi phí lãi vay	1.163.532.445	804.132.182
Chi phí sản xuất bê tông	1.390.582.535	13.049.576.765
Chi phí phải trả khác	851.068.512	4.594.341.972
TỔNG CỘNG	53.990.632.911	94.866.821.095

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Trích trước chi phí tái đầu tư hạ tầng các dự án bất động sản	51.091.177.513	
TỔNG CỘNG	51.091.177.513	

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu cho thuê bất động sản nhận trước	584.946.123	512.862.945
TỔNG CỘNG	584.946.123	512.862.945

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	23.798.553	23.798.553
Nhận ký quỹ, ký cược	246.812.000	119.500.000
Cổ tức phải trả	96.949.900	25.950.380.025
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.909.709.150	3.509.235.440
TỔNG CỘNG	4.277.269.603	29.602.914.018

Trong đó:

Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	13.186.591	13.186.591
Phải trả cho các bên khác	4.264.083.012	29.589.727.427

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược	408.240.000	408.240.000
TỔNG CỘNG	408.240.000	408.240.000

23. VAY

	Số đầu năm	Tiền thu từ đi vay	Tiền chi trả nợ gốc vay	Kết chuyển vay dài hạn đến hạn trả	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	263.549.528.532	271.076.828.549	(409.954.941.015)	134.942.323.805	259.613.739.871
Vay ngắn hạn ngân hàng	123.936.874.791	271.036.992.970	(274.708.162.274)	-	120.265.705.487
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (a)	107.880.311.691	244.370.333.712	(242.011.123.916)	-	110.239.521.487
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang	1.259.600.000	-	(1.259.600.000)	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang (b)	2.521.311.000	18.988.659.258	(17.983.786.258)	-	3.526.184.000
Vay các cá nhân (h)	12.275.652.100	7.678.000.000	(13.453.652.100)	-	6.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	139.612.653.741	39.835.579	(135.246.778.741)	134.942.323.805	139.348.034.384
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (c)	14.462.416.741	-	(14.462.416.741)	72.271.945.393	72.271.945.393
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (d)	53.871.892.000	-	(53.871.892.000)	47.598.456.000	47.598.456.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (e)	8.806.790.000	-	(9.196.790.000)	6.309.140.000	5.919.140.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang (g)	-	-	-	8.762.782.412	8.762.782.412
Vay các cá nhân (h)	62.471.555.000	39.835.579	(57.715.680.000)	-	4.795.710.579
Vay dài hạn	229.998.190.876	277.632.983.485	(2.405.625.000)	(134.942.323.805)	370.283.225.556
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Tiền Giang (c)	147.129.689.876	222.200.767.914	(245.000.000)	(72.271.945.393)	296.813.512.397
Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp (d)	61.848.456.000	-	-	(47.598.456.000)	14.250.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang (e)	21.020.045.000	5.298.000.000	-	(6.309.140.000)	20.008.905.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Tiền Giang (g)	-	50.134.215.571	(2.160.625.000)	(8.762.782.412)	39.210.808.159
TỔNG CỘNG	493.547.719.408	548.709.812.034	(412.360.566.015)	-	629.896.965.427
Số có khả năng trả nợ	493.547.719.408				629.896.965.427

VAY (tiếp theo)

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 01/2025/433488/HĐTD ngày 17 tháng 01 năm 2025	55.532.434.000	Từ 5 tháng đến 6 tháng	Từ 5,9 đến 7,0	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	<p>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 12, diện tích 7.692,8 m², địa chỉ: khu phố 6, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp</p> <p>Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 600, tờ bản đồ số 33, diện tích 158,9 m², địa chỉ: ấp Bình Tạo, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp</p> <p>Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 133, tờ bản đồ số 3, diện tích 11.451,7 m², địa chỉ: phường An Hội, tỉnh Vĩnh Long</p> <p>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 1030 và 1031 tờ bản đồ số 11, tổng diện tích 246 m², địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp</p> <p>Các khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang</p> <p>Quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây lắp/hợp đồng kinh tế</p>
Số 01/2025/1678922/HĐTD ngày 24 tháng 01 năm 2025	19.503.586.220	6 tháng	Từ 5,9 đến 7,0	Bổ sung vốn lưu động kinh doanh bê tông thương phẩm, bê tông đúc sẵn, mở L/C nhập khẩu nguyên vật liệu phục vụ sản xuất kinh doanh	<p>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1601, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.195,5 m², địa chỉ: ấp Ông Cai, phường Sơn Qui, tỉnh Đồng Tháp</p> <p>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 1897, tờ bản đồ số 5, diện tích 5.270,6 m², địa chỉ: ấp Sơn Quy A, phường Sơn Qui, tỉnh Đồng Tháp</p> <p>Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 6, diện tích 118.574,5 m², địa chỉ: ấp 4, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp</p>



VAY (tiếp theo)

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 01/2025/12223824/HĐTD ngày 16 tháng 9 năm 2025	35.203.501.267	5 tháng	Từ 5,7 đến 7,0	Bổ sung vốn lưu động kinh doanh bê tông thương phẩm, bê tông đúc sẵn, mở L/C nhập khẩu nguyên vật liệu phục vụ sản xuất kinh doanh	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 270, tờ bản đồ số 6, diện tích 118.574,5 m ² , địa chỉ: Ấp 4, xã Tân Lập 1, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp Máy móc thiết bị theo hợp đồng thế chấp tài sản số 06/2023/12223824/HĐBĐ ngày 15 tháng 12 năm 2023

TỔNG CỘNG 110.239.521.487

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 281956.25.748.36762996.TD ngày 28 tháng 3 năm 2025	3.526.184.000	6 tháng	6,5	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2130, 2131 và 2138, tờ bản đồ số GTC1, tổng diện tích 29.250 m ² , địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp 03 xe ben HOWO 4 chân thùng vuông Model ZZ3317N3267E1 Cổng trực giá long môn dầm đôi (50+50) tấn Tiền gửi theo hợp đồng tiền gửi, sổ tiết kiệm, ký quỹ tại Ngân hàng, giấy tờ có giá do Ngân hàng phát hành và tổ chức tín dụng phát hành được Ngân hàng chấp nhận Hàng hóa và quyền đòi nợ hình thành từ phương án Ngân hàng tài trợ



VAY (tiếp theo)

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 01/2023/433488/HĐTD ngày 19 tháng 09 năm 2023	95.378.986.021	48 tháng	8,2	Đầu tư Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường	Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 139, 140 tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 331 tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 472,3 m ² , địa chỉ: phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường
Hợp đồng tín dụng số 01/2024/433488/HĐTD ngày 19 tháng 09 năm 2024	237.293.938.040	84 tháng	8,3	Đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2	Tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Cụm công nghiệp Gia Thuận 2
Số 01/2024/1678922/HĐTD ngày 10 tháng 6 năm 2024	1.414.520.672	60 tháng	7,0	Mua khuôn cọc và dàn quay	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 02/2024/1678922/HĐTD ngày 30 tháng 5 năm 2024	4.396.035.625	60 tháng	7,0	Đầu tư khuôn dầm Super T	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 03/2024/1678922/HĐTD ngày 20 tháng 11 năm 2024	3.012.800.000	60 tháng	8,0	Mua xe cẩu bánh xích 150 tấn	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 02/2025/1678922/HĐTD ngày 26 tháng 9 năm 2025	4.275.000.000	60 tháng	7,7	Mua thiết bị sản xuất dầm Super T và dầm I33	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 03/2025/1678922/HĐTD ngày 05 tháng 12 năm 2025	1.900.000.000	60 tháng	9,5	Mua thiết bị sản xuất cọc ván W300-W600	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 01/2022/12223824/HĐTD ngày 17 tháng 5 năm 2022	527.318.921	60 tháng	8,5	Mua khuôn dầm I33	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 01/2023/12223824/HĐTD ngày 12 tháng 01 năm 2023	722.122.680	60 tháng	8,5	Đầu tư xưởng sản xuất cọc vuông, gối công	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 02/2023/12223824/HĐTD ngày 08 tháng 11 năm 2023	2.600.591.066	60 tháng	8,0	Xây dựng đường ray công trục, công trục, khuôn dầm Super T	Tài sản hình thành từ vốn vay



Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 03/2023/12223824/HĐTD ngày 08 tháng 11 năm 2023	95.830.000	60 tháng	8,0	Đầu tư khuôn cọc ván W740, W940	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 01/2024/12223824/HĐTD ngày 18 tháng 01 năm 2024	757.422.900	60 tháng	8,0	Đầu tư khuôn dầm Super T.	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 02/2024/12223824/HĐTD ngày 24 tháng 01 năm 2024	708.441.300	60 tháng	8,0	Đầu tư khuôn cọc ván W740 lần 2	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 03/2024/12223824/HĐTD ngày 09 tháng 5 năm 2024	6.020.000.000	60 tháng	7,0	Đầu tư 02 xe cẩu bánh xích 150T	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 04/2024/12223824/HĐTD ngày 05 tháng 6 năm 2024	658.000.000	60 tháng	7,0	Đầu tư đầu kéo, rơ moóc kéo dầm	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 05/2024/12223824/HĐTD ngày 02 tháng 7 năm 2024	454.272.000	60 tháng	7,5	Đầu tư Palant 25 tấn	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 06/2024/12223824/HĐTD ngày 04 tháng 7 năm 2024	871.156.100	60 tháng	7,5	Đầu tư khuôn dầm các loại I33, T1240, T750, T550	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 07/2024/12223824/HĐTD ngày 11 tháng 7 năm 2024	1.271.963.479	60 tháng	7,5	Đầu tư khuôn dầm cầu I33m	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 08/2024/12223824/HĐTD ngày 12 tháng 7 năm 2024	4.336.704.252	60 tháng	7,5	Đầu tư đường ray, cổng trục xường Super T - PX2	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 11/2024/12223824/HĐTD ngày 08 tháng 11 năm 2024	2.390.354.734	60 tháng	7,5	Đầu tư đường ray cầu trục xường cọc vuông mở rộng	Tài sản hình thành từ vốn vay
TỔNG CỘNG	369.085.457.790				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	72.271.945.393				
Vay dài hạn	296.813.512.397				

VAY (tiếp theo)

(d) Vay dài hạn Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Đồng Tháp

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 02/2019/HĐTD ngày 04 tháng 6 năm 2019	6.273.456.000	72 tháng	6,9	Đầu tư xây dựng hạ tầng Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 97 tờ bản đồ số 12, diện tích 115 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp. Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 506, tờ bản đồ số 33, diện tích 259,6 m ² , địa chỉ: Ấp 2, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp
Hợp đồng tín dụng số 08/2022/HĐTD-TĐTD ngày 22 tháng 11 năm 2022	34.200.000.000	48 tháng	6,6	Đầu tư Dự án đường D7 và khu dân cư hai bên đường	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 90, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.034,3 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 2114, tờ bản đồ số GTC1, diện tích 24.726 m ² , địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2768, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.911 m ² , địa chỉ: ấp Long Thạnh, xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp
Hợp đồng tín dụng số 06/2023/HĐTD-TĐTD ngày 04 tháng 12 năm 2023	21.375.000.000	60 tháng	6,3	Đầu tư Dự án Cụm Công nghiệp Gia Thuận 2	Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1020, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.010 m ² , địa chỉ: ấp Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1043, tờ bản đồ số 11, diện tích 225,8 m ² , địa chỉ: ấp Long Thạnh, xã Chợ Gạo, tỉnh Đồng Tháp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các thửa đất số 94, 95 và 96 tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 345 m ² , địa chỉ: khu phố Long Mỹ, phường Bình Xuân, tỉnh Đồng Tháp
TỔNG CỘNG	61.848.456.000				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	47.598.456.000				
Vay dài hạn	14.250.000.000				

VAY (tiếp theo)

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 0502/VCB-KH/24CD ngày 19 tháng 11 năm 2024	3.280.000.000	60 tháng	6,9	Mua xe cần trục bánh xích hiệu KOBELCO 7150	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 0446/VCB-KH/24CD ngày 28 tháng 8 năm 2024	3.984.630.000	60 tháng	6,6	Đầu tư trạm trộn hạng mục nâng cấp trạm điện (1x400 + 1x750 + 1x1250) KVA	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 0447/VCB-KH/19CD ngày 01 tháng 10 năm 2019	380.625.000	60 tháng	6,6	Đầu tư xe cầu và Rơ moóc (RM-84-R1) chở dầm bê tông	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 0017/VCB-KH/25CD ngày 11 tháng 04 năm 2025	3.510.000.000	60 tháng	6,6	Đầu tư 03 xe bồn trộn bê tông hiệu ISUZU	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 0167/VCB-KH/25CD ngày 13 tháng 10 năm 2025	768.000.000	60 tháng	7,9	Đầu tư máy cắt tự động Laser và Thiết bị gia công thép	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 0225/VCB-KH/25CD ngày 30 tháng 12 năm 2025	630.000.000	60 tháng	9,3	Đầu tư ô tô đầu kéo và Rơ moóc	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 0772/VCB-KH/22CD ngày 28 tháng 11 năm 2022	3.257.040.000	84 tháng	7,9	Đầu tư tài sản cố định căn nhà số A09-08 và A09-09 thuộc dự án đường Nguyễn Trọng Dân và KDC hai bên đường tại phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp	Tài sản hình thành từ vốn vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 425 và 426, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 230 m ² , địa chỉ: khu phố 5, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp
Số 0205/VCB-KH/24CD ngày 15 tháng 5 năm 2024	6.792.850.000	84 tháng	Từ 6,0 đến 6,6	Tài trợ vốn đầu tư thực hiện phương án đầu tư tài sản cố định là thiết bị thi công cọc ván bê tông dự ứng lực	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 425 và 426, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 230 m ² , địa chỉ: khu phố 5, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp Tài sản hình thành từ vốn vay

VAY (tiếp theo)

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 0874/VCB-KH/22CD ngày 28 tháng 12 năm 2022	3.324.900.000	84 tháng	7,9	Đầu tư tài sản cố định căn nhà số A09-06 và A09-07 thuộc dự án đường Nguyễn Trọng Dân và KDC hai bên đường tại phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp	Tài sản hình thành từ vốn vay là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 423 và 424, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 230 m ² , địa chỉ: khu phố 5, phường Gò Công, tỉnh Đồng Tháp

TỔNG CỘNG 25.928.045.000

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	5.919.140.000
Vay dài hạn	20.008.905.000

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 298604.25.748.36762996.TD ngày 09 tháng 5 năm 2025	28.500.000.000	120 tháng	7,3	Thanh toán tiền thuê đất tại Cụm Công nghiệp Gia Thuận 1, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp	Quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2130, 2131 và 2138, tờ bản đồ số GTC1, tổng diện tích 29.250 m ² , địa chỉ: Ấp 3, xã Gia Thuận, tỉnh Đồng Tháp
Số 274091.25.748.36762996.TD ngày 22 tháng 01 năm 2025	1.484.375.000	48 tháng	8,5	Đầu tư 03 xe ben HOWO 4 chân thùng vuông Model ZZ3317N3267E1	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 276718.25.748.36762996.TD ngày 23 tháng 01 năm 2025	1.350.000.000	60 tháng	8,5	Đầu tư cổng trục giá long môn dầm đôi (50+50) tấn	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 350061.25.748.36762996.TD ngày 25 tháng 11 năm 2025	3.214.750.000	48 tháng	8,0	Đầu tư xe xúc LOVOL, xe ô tô WANGPAI, xe ô tô CNHTC, xe sơ mi rơmooc CIMC	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 287755.25.748.34480719.TD ngày 27 tháng 3 năm 2025	1.289.688.400	60 tháng	8,0	Đầu tư cổng trục khẩu độ 42m (50+50) tấn	Tài sản hình thành từ vốn vay
Số 291950.25.748.34480719.TD ngày 25 tháng 4 năm 2025	5.566.868.042	36 tháng	8,0	Đầu tư dự án xưởng dầm I33m PX2 và dự án xưởng dầm Super T PX2	Tài sản hình thành từ vốn vay

VAY (tiếp theo)

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

Hợp đồng vay	Số cuối năm (VND)	Thời hạn vay	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Số 338683.25.748.34480719.TD ngày 02 tháng 10 năm 2025	6.567.909.129	48 tháng	7,5	Đầu tư dự án xưởng dầm I33m và dự án xưởng dầm Super T	Tài sản hình thành từ vốn vay
TỔNG CỘNG	<u>47.973.590.571</u>				

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	8.762.782.412
Vay dài hạn	39.210.808.159

(h) Vay các cá nhân

Khoản vay các cá nhân để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh, thời hạn vay từ 12 tháng đến 24 tháng, hình thức vay tín chấp, lãi suất theo thỏa thuận nhưng không vượt quá 8,2%/năm.

VAY (tiếp theo)

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

- Công ty ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang ("BIDV Tiền Giang") hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2025/433488/HĐBL ngày 17 tháng 01 năm 2025 với hạn mức bảo lãnh là 220.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh đến ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty sử dụng quyền sử dụng đất tại số 490 Đinh Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp; toàn bộ số dư tiền gửi tại BIDV Tiền Giang; quyền đòi nợ và ký quỹ 5% giá trị bảo lãnh bằng tiền gửi không kỳ hạn hoặc cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số dư bảo lãnh là 176.176.835.597 VND.
- Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 02/2025/12223824/HĐBL ngày 19 tháng 6 năm 2025 với hạn mức bảo lãnh là 50.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh là đến hết ngày 15 tháng 9 năm 2026. Tài sản đảm bảo theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 04/2023/433488/HĐBĐ ngày 05 tháng 12 năm 2023, số 03/2025/12223824/HĐBĐ ngày 12 tháng 3 năm 2025, hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2025/12223824/HĐBĐ ngày 12 tháng 3 năm 2025 và hợp đồng cầm cố số dư trên tài khoản thanh toán số 04/2025/12223824/HĐBĐ ký ngày 16 tháng 9 năm 2025. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số dư bảo lãnh là 25.518.410.720 VND.
- Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang ("BIDV Tiền Giang") hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 01/2025/9075085/HĐBL ngày 05 tháng 11 năm 2025 với hạn mức bảo lãnh là 60.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức bảo lãnh là đến hết ngày 31 tháng 10 năm 2026. Công ty TNHH MTV Xây dựng Thủy lợi TICCO dùng toàn bộ số dư tiền gửi tại BIDV Tiền Giang, quyền đòi nợ và ký quỹ 40% giá trị bảo lãnh bằng tiền gửi không kỳ hạn hoặc cầm cố bằng hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để đảm bảo cho hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số dư bảo lãnh là 38.768.421.000 VND.
- Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO ký kết với Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Tiền Giang ("ABBANK") hợp đồng cấp hạn mức tín dụng chung số 2301/24/TD/SME/058 ngày 01 tháng 7 năm 2024 với hạn mức là 50.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức là đến hết ngày 01 tháng 7 năm 2025. Mục đích vay là tài trợ vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh thi công xây dựng công trình có nguồn vốn thanh toán từ ngân sách Nhà nước. Mục đích bảo lãnh là phát hành bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh tạm ứng, bảo lãnh bảo hành. Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO thực hiện ký quỹ tại ABBANK đối với hạn mức bảo lãnh và quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng ký kết trực tiếp với các đối tác có nguồn thanh toán từ ngân sách Nhà nước để đảm bảo cho hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số dư bảo lãnh là 575.050.000 VND.
- Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO ký kết với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tiền Giang ("BIDV Tiền Giang") hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức số 01/2025/2136723/HĐBL ngày 24 tháng 02 năm 2025 với hạn mức bảo lãnh là 30.000.000.000 VND, thời hạn cấp hạn mức là đến hết ngày 24 tháng 02 năm 2026. Bảo lãnh trong lĩnh vực thi công công trình gồm: Bảo lãnh dự thầu, bảo lãnh thực hiện hợp đồng, bảo lãnh hoàn trả tiền ứng trước, bảo lãnh bảo hành. Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO thực hiện ký quỹ tại BIDV Tiền Giang hoặc cầm cố hợp đồng tiền gửi của bên được bảo lãnh để đảm bảo cho hợp đồng này. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số dư bảo lãnh là 24.151.808.300 VND.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	15.557.621.178	11.545.811.542
Dự phòng chi phí bảo hành công trình cơ khí	116.869.563	307.075.497
TỔNG CỘNG	15.674.490.741	11.852.887.039
		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Dự phòng chi phí bảo trì Cụm Công Nghiệp Gia Thuận 1	6.900.564.834	5.079.083.950
TỔNG CỘNG	6.900.564.834	5.079.083.950

25. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	VND		
	Quỹ khen thưởng	Quỹ phúc lợi	Tổng cộng
Năm trước			
Số đầu năm	4.699.818.491	2.625.414.609	7.325.233.100
Trích lập trong năm (*)	3.387.023.176	1.670.178.652	5.057.201.828
Sử dụng trong năm	(5.827.000.000)	(1.959.671.880)	(7.786.671.880)
Số cuối năm	2.259.841.667	2.335.921.381	4.595.763.048
Năm nay			
Số đầu năm	2.260.741.667	2.335.021.381	4.595.763.048
Trích lập trong năm (*)	12.066.188.206	3.898.875.589	15.965.063.795
Sử dụng trong năm	(7.979.000.000)	(3.921.634.080)	(11.900.634.080)
Số cuối năm	6.347.929.873	2.312.262.890	8.660.192.763

(*) Trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế (Thuyết minh số 26.1).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiên Giang
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	229.578.960.000	5.700.930.000	1.000.000.000	188.592.009.761	252.866.508.953	10.735.610.750	688.474.019.464
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	141.814.006.374	2.583.097.022	144.397.103.396
Trích lập quỹ từ lợi nhuận	-	-	-	23.766.952.862	(28.693.949.866)	(130.204.824)	(5.057.201.828)
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	29.839.910.000	-	-	-	(29.839.910.000)	-	-
Cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(68.873.584.000)	-	(68.873.584.000)
Công ty con chia cổ tức	-	-	-	-	-	(1.650.000.000)	(1.650.000.000)
Giảm do công ty liên kết trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(32.438.983)	-	(32.438.983)
Số cuối năm	<u>259.418.870.000</u>	<u>5.700.930.000</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>212.358.962.623</u>	<u>267.240.632.478</u>	<u>11.538.502.948</u>	<u>757.257.898.049</u>
Năm nay							
Số đầu năm	259.418.870.000	5.700.930.000	1.000.000.000	212.358.962.623	241.314.345.478	11.538.502.948	731.331.611.049
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	160.233.116.256	3.619.108.275	163.852.224.531
Trích lập quỹ từ lợi nhuận (a) (b)	-	-	-	28.879.420.680	(44.637.836.713)	(206.647.762)	(15.965.063.795)
Phát hành cổ phiếu trả cổ tức (a)	51.880.200.000	-	-	-	(51.880.200.000)	-	-
Cổ tức bằng tiền (a) (c)	-	-	-	-	(51.883.774.000)	(1.925.000.000)	(53.808.774.000)
Tạm ứng cổ tức bằng tiền (b)	-	-	-	-	(31.129.907.000)	-	(31.129.907.000)
Giảm do công ty liên kết trích quỹ Khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(17.342.329)	-	(17.342.329)
Số cuối năm	<u>311.299.070.000</u>	<u>5.700.930.000</u>	<u>1.000.000.000</u>	<u>241.238.383.303</u>	<u>221.998.401.692</u>	<u>13.025.963.461</u>	<u>794.262.748.456</u>

- (a) Công ty đã thực hiện trích lập các quỹ và phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025. Theo đó, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2024 là 50% vốn điều lệ (tương ứng 129.709.431.000 VND) bao gồm cổ tức chi trả bằng tiền với tỷ lệ 30% vốn điều lệ và cổ tức chi trả bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% vốn điều lệ; trích quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích lần lượt là 20% và 8% lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2024 (tương ứng 28.362.801.275 VND và 11.345.120.510 VND); khen thưởng cho người lao động Công ty số tiền 4.000.000.000 VND.

Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (b) Theo Nghị quyết số 76/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 11 năm 2025 của Hội đồng Quản trị, Công ty tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 cho Cổ đông với tỷ lệ 10% mệnh giá (mỗi cổ phiếu nhận được 1.000 VND); ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền là ngày 10 tháng 12 năm 2025; ngày thanh toán là ngày 24 tháng 12 năm 2025.
- (c) Công ty Cổ phần Xây dựng TICCO phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ.XD TICCO ngày 19 tháng 4 năm 2025 với mức chia cổ tức là 35% vốn điều lệ (tương ứng 5.775.000.000 VND), trích quỹ đầu tư phát triển và quỹ khen thưởng phúc lợi với mức trích lần lượt là 10% và 8% lợi nhuận sau thuế năm 2024 (tương ứng 774.929.107 VND và 619.943.285 VND).

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	259.418.870.000	229.578.960.000
Tăng vốn do phát hành cổ phiếu trả cổ tức	51.880.200.000	29.839.910.000
Số cuối năm	<u>311.299.070.000</u>	<u>259.418.870.000</u>
Cổ tức đã trả		
Cổ tức công bố	129.709.431.000	98.718.952.800
Cổ tức đã trả	129.705.861.000	98.713.494.000

26.3. Cổ phiếu

	Cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.129.907	25.941.887
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	31.129.907	25.941.887
Cổ phiếu phổ thông	31.129.907	25.941.887
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.129.907	25.941.887
Cổ phiếu phổ thông	31.129.907	25.941.887

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

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán bê tông	1.609.588.151.003	1.322.981.493.134
Doanh thu thi công công trình xây dựng và cơ khí	444.462.570.385	257.725.234.498
Doanh thu kinh doanh bất động sản	322.440.919.747	256.170.416.410
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	15.816.006.933	15.416.184.968
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	4.151.197.074	4.135.384.043
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.453.529.810	10.771.380.362
TỔNG CỘNG	<u>2.412.912.374.952</u>	<u>1.867.200.093.415</u>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bán bê tông	1.284.468.685.728	1.036.242.662.905
Giá vốn thi công công trình xây dựng và cơ khí	415.858.164.574	228.604.257.057
Giá vốn kinh doanh bất động sản	169.585.764.747	141.516.721.634
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	8.223.471.098	9.981.426.297
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.724.184.855	2.582.288.327
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	11.609.983.942	7.862.834.221
TỔNG CỘNG	<u>1.892.470.254.944</u>	<u>1.426.790.190.441</u>

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	6.650.429.211	5.056.081.887
Lãi chênh lệch tỷ giá	14.582.322	54.960.336
TỔNG CỘNG	<u>6.665.011.533</u>	<u>5.111.042.223</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	25.719.437.823	13.586.795.763
Lỗ chênh lệch tỷ giá	311.525.152	467.846.851
TỔNG CỘNG	<u>26.030.962.975</u>	<u>14.054.642.614</u>

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên bán hàng	25.521.121.921	22.504.670.768
Chi phí vật liệu, bao bì	39.562.869.559	38.309.309.265
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	132.860.623	50.175.259
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	16.060.510.345	13.148.859.394
Chi phí dịch vụ mua ngoài	135.773.655.292	113.067.713.438
Chi phí bán hàng khác	12.703.141.710	8.582.635.982
TỔNG CỘNG	<u>229.754.159.450</u>	<u>195.663.364.106</u>

32. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	33.295.295.194	35.346.284.974
Chi phí vật liệu quản lý	1.192.402.841	1.108.540.384
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.960.791.418	1.862.751.130
Chi phí khấu hao Tài sản cố định	4.025.282.217	2.205.087.787
Thuế, phí và lệ phí	720.529.670	864.017.585
Chi phí dự phòng	6.958.615.070	4.938.866.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.439.730.157	2.578.993.465
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	18.539.310.469	14.611.541.128
TỔNG CỘNG	<u>70.131.957.036</u>	<u>63.516.082.584</u>

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	571.296.298	827.106.045
Hoàn nhập bảo hành công trình xây dựng	1.252.546.013	1.557.313.872
Các khoản khác	633.362.030	278.959.658
	<u>2.457.204.341</u>	<u>2.663.379.575</u>
Chi phí khác		
Các khoản bị phạt	(1.537.106.225)	(218.443.518)
Các khoản khác	(730.832.678)	(326.651.369)
	<u>(2.267.938.903)</u>	<u>(545.094.887)</u>
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	<u>189.265.438</u>	<u>2.118.284.688</u>

34. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.559.556.705.230	1.275.896.561.729
Chi phí nhân công	222.655.982.009	198.016.697.107
Chi phí khấu hao tài sản cố định (Thuyết minh số 11, 12 và 13)	64.048.356.653	54.582.017.005
Chi phí dịch vụ mua ngoài	276.989.303.267	696.009.813.456
Các chi phí khác	68.425.904.123	52.124.481.629
TỔNG CỘNG	<u>2.191.676.251.282</u>	<u>2.276.629.570.926</u>

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh tại huyện Tân Phước của Công ty TNHH MTV Bê tông TICCO Tân Phước được áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") ưu đãi 10% trong vòng 15 năm kể từ khi dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh (năm 2017) và mức thuế suất hiện hành cho những năm tiếp theo; được miễn thuế bốn 04 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế (từ năm 2017 đến năm 2020) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 09 năm tiếp theo (từ năm 2021 đến năm 2029). Năm 2025, thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh tại huyện Tân Phước của công ty TNHH MTV Bê Tông TICCO Tân Phước áp dụng thuế suất 10% và được giảm 50% số thuế phải nộp.

Thu nhập từ thực hiện dự án Cụm công nghiệp Gia Thuận 1 của Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN ưu đãi 17% trong 10 năm, được miễn thuế TNDN trong 02 năm (kể từ năm 2022) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Năm 2025, thu nhập từ thực hiện dự án này được giảm 50% số thuế TNDN phải nộp.

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

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

35.1. Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành	50.115.070.625	31.729.316.334
Thu nhập thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(12.488.973.923)	(1.634.567.506)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	37.626.096.702	30.094.748.828

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	201.478.321.233	174.491.852.224
Thuế TNDN theo thuế suất hiện hành (20%)	40.295.664.246	34.898.370.445
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Chênh lệch do áp dụng thuế suất ưu đãi	(4.001.504.096)	(3.912.283.119)
Lỗ đã ghi nhận thuế hoãn lại không được chuyển lỗ	973.354.110	-
Thu nhập không chịu thuế	(19.800.743)	(17.342.329)
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.019.752.457	1.111.894.932
Thuế TNDN được giảm	(2.000.752.048)	(2.014.431.472)
Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước	359.382.776	28.540.371
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	37.626.096.702	30.094.748.828

35.2. Thuế thu nhập hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Các khoản lỗ tính thuế	-	1.723.467.692	(1.723.467.692)	867.727.439
Trích trước chi phí tái đầu tư hạ tầng các dự án bất động sản	10.218.235.503	-	10.218.235.503	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	73.488.116	73.488.116	-	-
Khấu hao tài sản cố định	-	117.613.857	(117.613.857)	-
Lãi chưa thực hiện khi hợp nhất	9.056.365.490	4.944.545.522	4.111.819.969	766.840.067
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	19.348.089.109	6.859.115.187		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			12.488.973.923	1.634.567.506

36. CÁC GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

36.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch trọng yếu với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

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

Các giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Testco	Mua dịch vụ	1.712.718.292	1.433.539.800
	Cổ tức được chia	78.000.000	78.000.000
Bà Phạm Thị Tuyết Dung	Bán bất động sản	8.755.900.064	-
Ông Nguyễn Nghĩa Nhân	Bán bất động sản	4.255.859.123	-

Các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan vào ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Bên liên quan	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Testco	579.584.475	345.976.720
TỔNG CỘNG	579.584.475	345.976.720
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Testco	13.186.591	13.186.591
TỔNG CỘNG	13.186.591	13.186.591
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Bà Phạm Thị Tuyết Dung	-	4.409.131.850
TỔNG CỘNG	-	4.409.131.850

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

Họ và tên	Chức danh	Năm nay			Năm trước		
		Lương và thưởng	Thù lao	Cộng	Lương và thưởng	Thù lao	Cộng
Hội đồng quản trị (HDQT)		706.475.375	2.187.210.096	2.893.685.471	892.000.000	1.749.970.260	2.641.970.260
Ông Trần Hoàng Huân	Chủ tịch - Thường trực HDQT	654.475.375	364.535.016	1.019.010.391	694.000.000	291.661.710	985.661.710
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Chủ tịch	-	364.535.016	364.535.016	-	291.661.710	291.661.710
Ông Vũ Huy Giáp	Thành viên	-	364.535.016	364.535.016	-	291.661.710	291.661.710
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	-	364.535.016	364.535.016	50.000.000	291.661.710	341.661.710
Bà Nguyễn Thị Trúc Giang	Thành viên	52.000.000	364.535.016	416.535.016	98.000.000	291.661.710	389.661.710
Ông Phạm Văn Hậu	Thành viên	-	364.535.016	364.535.016	50.000.000	291.661.710	341.661.710
Ban kiểm soát		763.746.873	349.000.000	1.112.746.873	684.096.334	324.000.000	1.008.096.334
Ông Nguyễn Tiến Nhân	Trưởng ban	394.589.895	141.000.000	535.589.895	338.542.293	132.000.000	470.542.293
Bà Nguyễn Kiều Diễm Trang	Thành viên	241.078.647	104.000.000	345.078.647	219.976.959	96.000.000	315.976.959
Bà Đoàn Thị Hồng Cẩm	Thành viên	128.078.331	104.000.000	232.078.331	125.577.082	96.000.000	221.577.082
Ban điều hành		3.357.645.605	-	3.357.645.605	3.051.087.056	-	3.051.087.056
Ông Vũ Huy Giáp	Tổng Giám đốc	730.400.000	-	730.400.000	674.650.000	-	674.650.000
Ông Nguyễn Thanh Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	742.200.000	-	742.200.000	679.950.000	-	679.950.000
Ông Nguyễn Hữu Hiệp	Phó Tổng Giám đốc	647.546.455	-	647.546.455	569.501.206	-	569.501.206
Ông Nguyễn Hoài Bắc	Phó Tổng Giám đốc	554.950.000	-	554.950.000	543.385.000	-	543.385.000
Ông Nguyễn Ngọc Hùng	Phó Tổng Giám đốc	682.549.150	-	682.549.150	583.600.850	-	583.600.850
TỔNG CỘNG		4.827.867.853	2.536.210.096	7.364.077.949	4.627.183.390	2.073.970.260	6.701.153.650

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế (VND)	160.233.116.256	141.814.006.374
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) (VND)	<u>(12.818.649.300)</u>	<u>(15.345.120.510)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	147.414.466.956	126.468.885.864
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	31.129.907	31.129.907
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.735	4.063
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.735	4.063

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm.

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

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thực hiện trong năm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên.

Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại như sau:

	Số liệu báo cáo trước đây	Điều chỉnh	Số liệu trình bày lại
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	133.305.165.992	(6.836.280.128)	126.468.885.864
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	<u>25.941.887</u>	<u>5.188.020</u>	<u>31.129.907</u>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	<u>5.139</u>	<u>(1.076)</u>	<u>4.063</u>

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

38.1. Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh bê tông	Lĩnh vực thi công công trình	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh khác	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
VND									
Số cuối năm									
Tài sản									
Tài sản bộ phận	2.396.690.694	571.272.256.777	270.160.487.603	1.012.318.753.945	10.937.147.122	-	1.867.085.336.141		
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	1.187.938.888.460	1.187.938.888.460		
Tổng tài sản	2.396.690.694	571.272.256.777	270.160.487.603	1.012.318.753.945	10.937.147.122	1.187.938.888.460	3.055.024.224.601	(634.564.709.576)	2.420.459.515.025
Nợ phải trả									
Nợ phải trả bộ phận	1.999.822.023	696.699.623.988	740.308.812.331	264.772.161.359	7.946.024.581	-	1.711.726.444.282		
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	289.913.605.454	289.913.605.454		
Tổng nợ phải trả	1.999.822.023	696.699.623.988	740.308.812.331	264.772.161.359	7.946.024.581	289.913.605.454	2.001.640.049.736	(375.443.283.167)	1.626.196.766.569
Số đầu năm									
Tài sản									
Tài sản bộ phận	2.329.256.486	593.963.185.084	298.633.032.895	882.041.632.464	10.448.617.178	-	1.787.415.724.107		
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	-	1.185.409.362.170	1.185.409.362.170		
Tổng tài sản	2.329.256.486	593.963.185.084	298.633.032.895	882.041.632.464	10.448.617.178	1.185.409.362.170	2.972.825.086.277	(791.081.603.816)	2.181.743.482.461
Nợ phải trả									
Nợ phải trả bộ phận	3.005.021.915	781.457.911.098	672.763.448.407	246.792.698.249	7.191.174.511	-	1.711.210.254.180		
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	-	-	291.605.413.124	291.605.413.124		
Tổng nợ phải trả	3.005.021.915	781.457.911.098	672.763.448.407	246.792.698.249	7.191.174.511	291.605.413.124	2.002.815.667.304	(552.403.795.892)	1.450.411.871.412

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

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

	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh bê tông	Lĩnh vực thi công công trình	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh khác	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
VND									
Năm nay									
Doanh thu thuần bộ phận	29.428.225.419	1.824.043.117.379	913.316.363.143	371.187.421.887	31.507.134.368	-	3.169.482.262.196	(756.569.887.244)	2.412.912.374.952
Giá vốn bộ phận	24.296.805.159	1.490.303.859.298	877.874.649.473	204.918.067.883	28.361.293.064	-	2.625.754.674.877	(733.284.419.933)	1.892.470.254.944
Chi phí bán hàng	2.201.879.772	217.752.619.336	-	11.788.118.317	-	-	231.742.617.425	(1.988.457.975)	229.754.159.450
Chi phí quản lý doanh nghiệp	928.186.938	32.865.538.390	19.251.187.163	17.145.164.708	816.339.712	-	71.006.416.911	(874.459.875)	70.131.957.036
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	2.001.353.550	83.121.100.355	16.190.526.507	137.336.070.979	2.329.501.592	-	240.978.552.983	(20.422.549.461)	220.556.003.522
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	30.299.534.835	30.299.534.835	(23.634.523.302)	6.665.011.533
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	27.583.982.039	27.583.982.039	(1.553.019.064)	26.030.962.975
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	99.003.715	99.003.715
Thu nhập khác	-	785.222.768	1.259.122.180	361.208.693	263.500.079	-	2.669.053.720	(623.251.710)	2.045.802.010
Chi phí khác	2.542	1.611.742.341	401.104.750	329.144.131	1.244.139	-	2.343.237.903	(486.701.331)	1.856.536.572
Lợi nhuận trước thuế	2.001.351.008	82.294.580.782	17.048.543.937	137.368.135.541	2.591.757.532	2.715.552.796	244.019.921.596	(42.541.600.363)	201.478.321.233
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	401.321.130	9.814.239.004	5.010.194.445	34.357.627.686	531.688.360	-	50.115.070.625	-	50.115.070.625
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	117.613.857	-	(8.494.767.811)	-	-	(8.377.153.954)	(4.111.819.969)	(12.488.973.923)
Lợi nhuận sau thuế	1.600.029.878	72.362.727.921	12.038.349.492	111.505.275.666	2.060.069.172	2.715.552.796	202.282.004.925	(38.429.780.394)	163.852.224.531

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

VND

	Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng	Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh bê tông	Lĩnh vực thi công công trình	Lĩnh vực kinh doanh bất động sản	Lĩnh vực kinh doanh khác	Không phân bổ	Tổng cộng các bộ phận	Loại trừ giao dịch giữa các bộ phận	Tổng cộng các bộ phận sau hợp nhất
Năm trước									
Doanh thu thuần bộ phận	15.871.843.529	1.515.362.791.111	567.541.618.436	260.720.348.636	26.724.784.924	-	2.386.221.386.636	(519.021.293.221)	1.867.200.093.415
Giá vốn bộ phận	12.293.461.041	1.219.791.454.027	537.149.393.676	144.186.285.416	23.209.187.438	-	1.936.629.781.598	(509.839.591.157)	1.426.790.190.441
Chi phí bán hàng	2.221.460.893	190.583.855.268	-	7.802.580.454	-	-	200.607.896.615	(4.944.532.509)	195.663.364.106
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.015.074.447	29.615.797.005	17.767.390.630	14.718.057.071	1.023.407.805	-	64.139.726.958	(623.644.374)	63.516.082.584
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	341.847.148	75.371.684.811	12.624.834.130	94.013.425.695	2.492.189.681	-	184.843.981.465	(3.613.525.181)	181.230.456.284
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	-	-	-	86.164.051.691	86.164.051.691	(81.053.009.468)	5.111.042.223
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	15.616.194.750	15.616.194.750	(1.561.552.136)	14.054.642.614
Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-	-	-	86.711.643	86.711.643
Thu nhập khác	593.636.363	262.705.653	1.557.463.875	359.338.613	110.910.228	-	2.884.054.732	(220.675.157)	2.663.379.575
Chi phí khác	-	237.193.605	4.157.741	298.835.677	4.907.864	-	545.094.887	-	545.094.887
Lợi nhuận trước thuế	935.483.511	75.397.196.859	14.178.140.264	94.073.928.631	2.598.192.045	70.547.856.941	257.730.798.251	(83.238.946.027)	174.491.852.224
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	189.351.653	9.050.744.197	3.616.809.794	18.339.521.403	532.889.287	-	31.729.316.334	-	31.729.316.334
Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	(867.727.439)	-	-	-	(867.727.439)	(766.840.067)	(1.634.567.506)
Lợi nhuận sau thuế	746.131.858	66.346.452.662	11.429.057.909	75.734.407.228	2.065.302.758	70.547.856.941	226.869.209.356	(82.472.105.960)	144.397.103.396

38.2. Bộ phận theo khu vực địa lý

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

39. CAM KẾT THUÊ

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

- Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐ/TLĐ ngày 15 tháng 11 năm 2003, Phụ lục hợp đồng ngày 15 tháng 11 năm 2003 và các Phụ lục số 01 ngày 18 tháng 11 năm 2004, Phụ lục số 02 ngày 28 tháng 8 năm 2008 giữa Công ty TNHH MTV Bê tông Ticco với Công ty Phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp Tiền Giang về việc thuê 37.805 m² đất thuộc lô đất số 1-6 Khu Công nghiệp Mỹ Tho, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê là 44 năm bắt đầu từ ngày 15 tháng 11 năm 2003, đơn giá thuê là 0,6 USD/m²/năm.
- Hợp đồng thuê bãi số 38/HĐ.BB ngày 19 tháng 7 năm 2006 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 28 tháng 8 năm 2008 giữa Công ty TNHH MTV Bê tông Ticco với Công ty Phát triển hạ tầng các Khu Công nghiệp Tiền Giang về việc thuê 9.721 m² đất có chiều dài cập theo bờ sông Tiền 13 m và kênh Xáng Cụt là 355 m trong Khu Công nghiệp Mỹ Tho, phường Trung An, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê là 40 năm bắt đầu từ ngày 19 tháng 7 năm 2006, đơn giá thuê là 1 USD/m²/năm.
- Hợp đồng thuê đất số 2166/HĐTĐ ngày 23 tháng 12 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thuê 21.482,4 m² đất tại số 490 Đinh Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp để làm Văn phòng làm việc Công ty, thời hạn thuê là từ ngày 25 tháng 11 năm 2008 đến ngày 01 tháng 01 năm 2047. Phụ lục hợp đồng thuê đất số 2160/PLHĐ ngày 18 tháng 5 năm 2020 chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm sang thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với diện tích 7.692,8 m², mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp. Diện tích đất thuê còn trả tiền thuê hàng năm là 13.789,6 m², tiền thuê đất hàng năm là 138.427.504 VND.
- Hợp đồng thuê đất số 1701/HĐTĐ ngày 24 tháng 4 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thuê 1.822,3 m² đất tại số 490 Đinh Bộ Lĩnh, phường Mỹ Phong, tỉnh Đồng Tháp, thời hạn thuê là từ ngày 22 tháng 3 năm 2017 đến ngày 01 tháng 01 năm 2047, tiền thuê đất hàng năm là 13.638.093 VND.
- Hợp đồng thuê đất số 5125/HĐTĐ ngày 15 tháng 12 năm 2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang với Ủy ban Nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc thuê 118.574,5 m² đất tại ấp 4, xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp để đầu tư xây dựng dự án Nhà máy sản xuất bê tông đúc sẵn và bê tông thương phẩm, thời hạn thuê là từ ngày 27 tháng 10 năm 2015 đến ngày 27 tháng 10 năm 2065, tiền thuê đất hàng năm là 249.006.450 VND.

40. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ		
Đô la Mỹ (USD)	-	29,30
Đồng Euro (EUR)	3.368,86	3.374,54
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý (*)		
Phải thu từ hoạt động bán bê tông	4.954.312.988	4.954.312.988
Phải thu từ hoạt động thi công công trình xây dựng	2.515.058.223	2.515.058.223
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	446.526.500	446.526.500
Phải thu từ hoạt động bán vật liệu xây dựng	15.000.000	15.000.000
CỘNG	7.930.897.711	7.930.897.711

(*) Nhóm Công ty xử lý xóa nợ các khoản nợ phải thu này do đã quá hạn trên 10 năm và không có khả năng thu hồi.

41. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.


Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Người lập biểu


Huỳnh Thị Mỹ Hương
 Kế toán trưởng



Vũ Huy Giáp
 Tổng Giám đốc

Đồng Tháp, ngày 20 tháng 3 năm 2026