

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 145/CBTT-CNT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 năm 2025

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT công bố thông tin báo cáo tài chính riêng (BCTC riêng) quý 1 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### **1. Tên tổ chức:**

- Mã chứng khoán: CNT
- Địa chỉ: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP

Hồ Chí Minh

- Điện thoại: 028 3829 5488

Fax: 028 3821 1096

- Email: [info@cnt.com.vn](mailto:info@cnt.com.vn)

Website: <http://cnt.com.vn>

### **2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC riêng quý 1/2025

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC riêng (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối

với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không



+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/01/2025 tại đường dẫn: [www.cnt.com.vn](http://www.cnt.com.vn) ở mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.



**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC riêng quý 1/2025
- Văn bản giải trình



CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
PHẠM QUỐC KHÁNH

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2025

KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2025



# **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2025**

**KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2025**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>538,352,046,304</b>	<b>655,518,793,432</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>190,239,744,573</b>	<b>297,162,429,717</b>
1. Tiền	111		111,239,744,573	117,162,429,717
2. Các khoản tương đương tiền	112		79,000,000,000	180,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>155,600,000,000</b>	<b>146,000,000,000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		155,600,000,000	146,000,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>67,274,752,329</b>	<b>88,202,281,280</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	223,861,564,984	225,084,468,381
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12,530,542,149	13,201,548,458
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	-	400,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	59,603,390,829	77,919,355,298
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6a	(229,063,402,018)	(229,184,402,018)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		342,656,385	781,311,161
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>114,324,067,310</b>	<b>111,823,174,336</b>
1. Hàng tồn kho	141		114,324,067,310	111,823,174,336
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10,913,482,092</b>	<b>12,330,908,099</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	6,865,785,546	8,787,747,890
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,220,960,203	2,763,389,515
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	826,736,343	779,770,694
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>272,001,069,710</b>	<b>191,379,120,792</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2,628,251,251</b>	<b>3,208,251,251</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	200,000,000	200,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2,628,251,251	3,208,251,251
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(200,000,000)	(200,000,000)
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.10</b>	<b>32,441,743,627</b>	<b>33,152,823,464</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		32,441,743,627	33,152,823,464
- Nguyên giá	222		54,313,031,399	54,313,031,399
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21,871,287,772)	(21,160,207,935)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.9</b>	<b>252,000,000</b>	<b>-</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		252,000,000	-
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>235,146,793,162</b>	<b>153,146,793,162</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		232,000,000,000	150,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5,824,000,000	5,824,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,241,310,000	2,241,310,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4,918,516,838)	(4,918,516,838)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,532,281,670</b>	<b>1,871,252,915</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	659,174,673	1,179,232,128
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.20	873,106,997	692,020,787
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>810,353,116,014</b>	<b>846,897,914,224</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

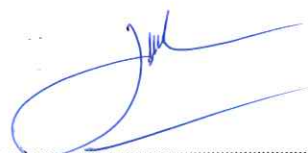
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>106,837,567,589</b>	<b>145,710,377,473</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>91,705,392,553</b>	<b>130,578,202,437</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	3,048,425,923	4,282,899,400
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	18,468,282,277	21,847,580,780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	198,988,514	28,472,615,622
4. Phải trả người lao động	314		1,177,549,877	1,832,345,235
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	39,994,380,355	39,816,068,751
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	20,804,626,729	25,573,886,146
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	3,209,443,088	3,206,955,713
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	2,226,465,000	2,968,620,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2,148,201,284	2,148,201,284
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		429,029,506	429,029,506
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>15,132,175,036</b>	<b>15,132,175,036</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	15,132,175,036	15,132,175,036
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>703,515,548,425</b>	<b>701,187,536,751</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>703,515,548,425</b>	<b>701,187,536,751</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		503,927,850,000	503,927,850,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		503,927,850,000	503,927,850,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(1,012,784,684)	(1,012,784,684)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22,399,587,678	22,399,587,678
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		178,200,895,431	175,872,883,757
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		175,872,883,757	25,974,737,155
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2,328,011,674	149,898,146,602
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>810,353,116,014</b>	<b>846,897,914,224</b>



Danh Út  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 04 năm 2025



Nguyễn Tiến Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế từ đầu năm 2025	Lũy kế từ đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	5,008,281,075	22,666,458,358	5,008,281,075	22,666,458,358
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,415,993,817	82,599,888,611	1,415,993,817	82,599,888,611
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	4,139,516,875	6,575,348,609	4,139,516,875	6,575,348,609
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4,448,723,187	3,073,811,052	4,448,723,187	3,073,811,052
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		340,747,937	80,314,177,190	340,747,937	80,314,177,190
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3,571,012,814	20,900,000	3,571,012,814	20,900,000
12. Chi phí khác	32	VI.8	1,635,394,553	130,384,086	1,635,394,553	130,384,086
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,935,618,261	(109,484,086)	1,935,618,261	(109,484,086)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2,276,366,198	80,204,693,104	2,276,366,198	80,204,693,104
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	129,440,734	12,501,350,681	129,440,734	12,501,350,681
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(181,086,210)	737,092,191	(181,086,210)	737,092,191
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,328,011,674	66,966,250,232	2,328,011,674	66,966,250,232

Danh Ut  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 04 năm 2025

Nguyễn Tiến Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế đến 31.03.2025	Luỹ kế đến 31.03.2024
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2,276,366,198	80,204,693,104
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	711,079,837	867,069,014
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	(121,000,000)	(1,732,264,797)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4,139,516,875)	(5,990,818,340)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	313,923,558	14,802,798
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(959,147,282)	73,363,481,779
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		20,013,317,368	12,131,663,109
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(2,500,892,974)	(12,022,544,508)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(10,177,283,575)	(86,588,733,786)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2,442,019,799	4,581,983,934
- Tiền lãi vay đã trả	14		(313,923,558)	(14,802,798)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14a	(27,901,725,833)	(27,995,037,140)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(19,397,636,055)	(36,543,989,410)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
1.				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(252,000,000)	(934,830,293)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	140,909,091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(523,600,000,000)	(472,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		514,000,000,000	473,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82,000,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,069,105,911	4,015,463,129
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(86,782,894,089)	4,221,541,927

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	7,708,977,225	3,416,348,746
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(8,451,132,225)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(742,155,000)	3,416,348,746
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(106,922,685,144)	(28,906,098,737)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		297,162,429,717	35,782,292,673
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	190,239,744,573	6,876,193,936

  
**Danh Út**  
Người lập biểu

  
**Nguyễn Tiến Dũng**  
Kế toán trưởng

  
**Nguyễn Sơn Nam**  
Tổng Giám đốc



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 04 năm 2025



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

## 1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001488 ngày 04 tháng 03 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 19 ngày 23 tháng 1 năm 2025 về việc tăng vốn chủ sở hữu Công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: CNT Group Corporation.

Tên viết tắt: CNT Group.

Mã chứng khoán: CNT.

Trụ sở chính: 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

## 2. Lĩnh vực kinh doanh:

Kinh doanh bất động sản, xây dựng, thương mại và dịch vụ.

## 3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đầu tư bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (trừ kinh doanh dịch vụ pháp lý)... Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác. Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, chất phụ gia bê tông, nguyên vật liệu cho sản xuất vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất, thiết bị máy móc phương tiện vận tải phục vụ thi công, hàng tiêu thụ công nghiệp. Đầu tư kinh doanh nhà, xe máy, thiết bị, phụ tùng và phương tiện vận tải, hàng điện tử, gốm sứ, sản phẩm nhựa, cao su, nông sản phẩm, thực phẩm. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa; Khai thác và mua bán cát xây dựng. Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa, kho bãi. (không được sản xuất vật liệu xây dựng, nhựa, cao su; chế biến thực phẩm tươi sống trong khu dân cư tập trung ở thành phố Hồ Chí Minh). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở), khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Khai thác và mua bán cát xây dựng. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa.

## 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

## 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng: không có.

## 6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2025: 38 nhân viên. (Ngày 31 tháng 03 năm 2024: 64 nhân viên).

## 7. Cấu trúc doanh nghiệp

## 7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có bốn (04) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đước Tổ 5, ấp Rẫy Mới, xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100%	100%
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang Lô F07-22 đường số 2, khu ĐTM Hà Tiên, phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%
Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)**

<b>Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn</b> 46 Lâm Văn Trương, Phường Nhơn Bình, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%
--	---	------	------

**7.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam</b> 38E Trần Cao Vân, phường 6, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Xây dựng công trình dân dụng	33.33%	33.33%
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT</b> Số 49 Lê Quốc Hưng, phường 12, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30.60%	30.60%

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Niên độ và kỳ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 12 tháng năm của Công ty bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay là các khoản cho vay bằng khế ước, hợp đồng, thỏa thuận vay giữa 2 bên với mục đích thu lãi hàng kỳ và được ghi nhận theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào mức ước tính cho phần giá trị bị tổn thất đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách vay không có khả năng thanh toán.

**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

Các khoản phải thu ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí vật tư, nguyên vật liệu, hàng hóa, nhân công và các chi phí dịch vụ thuê ngoài phát sinh trong quá trình thực hiện xây dựng các công trình.

Chi phí dở dang của dự án: bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí tư vấn, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí quản lý dự án ...

**Hàng hóa bất động sản**

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích 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 tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá thực tế đích danh.

**Hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định****5.1 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**5.1 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)**

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

**5.2 Phương pháp khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 10 năm
Máy móc, thiết bị	02 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

**6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước thể hiện chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên (bao gồm các khoản chi phí môi giới, quảng cáo, ... chi phí khác phát sinh liên quan đến bán đất tại dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên), quyền khai thác và chi phí thuê mỏ đá Trà Đước và các chi phí khác.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí môi giới bán đất tại dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên được phân bổ theo doanh thu ghi nhận trong kỳ.

**7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

**9. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

**Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:** Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường được Công ty trích theo Quyết định số 139/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 18 tháng 01 năm 2012 về việc phê duyệt dự án cải tạo, phục hồi môi trường khai thác chế biến đá xây dựng mỏ đá núi Trà Đước Lớn tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

**10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, vay cá nhân, vay tổ chức (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ: Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu****Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần"

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Doanh thu cho thuê tài sản**

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê.

**Doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**

**Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 4 điều kiện: 1. Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 3. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi các khoản tiền gửi có kỳ hạn phát sinh trong kỳ.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán****Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí phát sinh của hàng hóa, vật tư xuất bán và chi phí khác đã cung cấp trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**Giá vốn kinh doanh bất động sản**

Giá vốn của bất động sản đã bán trong kỳ được ghi nhận vào 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.

Trong các niên độ trước từ năm 2003 đến năm 2017, Công ty đã ghi nhận giá vốn của hoạt động kinh doanh dự án đầu tư cơ sở hạ tầng Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên dựa trên cơ sở ước tính theo một tỷ lệ ấn định trên doanh thu mà chưa ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh của dự án. Trong các niên độ từ năm 2018 đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đã ghi nhận giá vốn của hoạt động kinh doanh dự án đầu tư cơ sở hạ tầng theo dự toán do Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Việc thay đổi ước tính kế toán này của Ban Tổng Giám đốc Công ty dựa trên cơ sở ước tính hợp lý tại mỗi giai đoạn của dự án. Giá vốn lũy kế của dự án bất động sản này sẽ được điều chỉnh và ghi nhận đầy đủ tại thời điểm hoàn thành việc quyết toán giá trị công trình. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự khác biệt trọng yếu giữa các phương pháp áp dụng.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Năm 2025, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Công ty là 20%.

**18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 kỳ 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.

**19. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 ("Thông tư 210") của bộ tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

**Nợ phải trả tài chính**

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền		31/03/2025	01/01/2025		
Tiền		111,239,744,573	117,162,429,717		
Tiền mặt		346,528,275	630,826,505		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		110,893,216,298	116,531,603,212		
Các khoản tương đương tiền		79,000,000,000	180,000,000,000		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		79,000,000,000	180,000,000,000		
Cộng		190,239,744,573	297,162,429,717		
2. Các khoản đầu tư tài chính: xem thuyết minh trang 25-26					
3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)		4,348,913,754	-	4,179,713,754	-
Công ty TNHH Xuân Giang		68,945,492,374	(68,945,492,374)	68,945,492,374	(68,945,492,374)
Công ty TNHH Thương mại Trà My		22,747,360,234	(22,747,360,234)	22,747,360,234	(22,747,360,234)
Các khách hàng khác		127,819,798,622	(125,004,730,075)	129,211,902,019	(125,325,730,075)
Cộng		223,861,564,984	(216,697,582,683)	225,084,468,381	(217,018,582,683)
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn		12,530,542,149	(6,160,961,860)	13,835,552,204	(6,160,961,860)
Công ty TNHH Hải Sơn		5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định		3,152,685,510	(3,152,685,510)	3,152,685,510	(3,152,685,510)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương		1,330,000,000	(1,330,000,000)	1,330,000,000	(1,330,000,000)
Các nhà cung cấp khác		3,047,856,639	(1,678,276,350)	3,718,862,948	(1,678,276,350)
Cộng		12,530,542,149	(6,160,961,860)	13,201,548,458	(6,160,961,860)
5. Phải thu về cho vay		31/03/2025	01/01/2025		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn		-	-	400,000,000	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)		-	-	400,000,000	-
b. Dài hạn		200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)		200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Cộng		200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Phải thu khác**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>59,603,390,829</b>	<b>(6,004,857,475)</b>	<b>77,919,355,298</b>	<b>(6,004,857,475)</b>
Tạm ứng	46,107,897,066	(3,971,271,135)	45,187,403,616	(3,974,823,135)
Tạm ứng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3) (*)	41,509,000,000	-	40,000,000,000	-
Các đối tượng khác	4,598,897,066	(3,971,271,135)	5,187,403,616	(3,971,271,135)
Phải thu khác	13,495,493,763	(2,033,586,340)	32,731,951,682	(2,030,034,340)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)	386,586,302	-	19,580,213,253	(295,868,940)
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,381,041,097	-	2,564,126,027	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (**)	8,047,767,710	-	8,047,767,710	-
Các đối tượng khác	2,680,098,654	(2,033,586,340)	2,539,845,692	(1,734,165,400)
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2,628,251,251</b>	<b>-</b>	<b>3,208,251,251</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	2,628,251,251	-	3,208,251,251	-
<b>Cộng</b>	<b>62,231,642,080</b>	<b>(6,004,857,475)</b>	<b>81,127,606,549</b>	<b>(6,004,857,475)</b>

(\*) Đây là khoản tiền tạm ứng cho ông Trần Công Quý (bên liên quan) theo Biên bản họp HĐQT số 22/BB-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021 về việc thu gom quỹ đất để phát triển các dự án cho Công ty.

(\*\*) Đây là khoản phải thu đang chờ giải tỏa do chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan theo thỏa thuận.

**7. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 27-28****8. Hàng tồn kho**

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	12,683,532	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	88,257,296,986	-	85,743,720,480	-
Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên	46,927,635,361	-	45,583,850,913	-
Dự án khu dân cư Huỳnh Tấn Phát	41,194,818,080	-	40,025,026,022	-
Dự Án Buôn Ma Thuột	134,843,545	-	134,843,545	-
Hàng hóa	26,066,770,324	-	26,066,770,324	-
Hàng hóa	281,842,937	-	281,842,937	-
Hàng hóa bất động sản (*)	25,784,927,387	-	25,784,927,387	-
<b>Cộng</b>	<b>114,324,067,310</b>	<b>-</b>	<b>111,823,174,336</b>	<b>-</b>

(\*) Hàng hóa bất động sản thể hiện giá trị các lô đất đã mua và đầu tư, chi tiết như sau:

Hàng hóa bất động sản Cù Chi	6,266,509,562	-	6,266,509,562	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11,706,300,000	-	11,706,300,000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6,094,421,000	-	6,094,421,000	-
Hàng hóa bất động sản khác	1,717,696,825	-	1,717,696,825	-
<b>Cộng</b>	<b>25,784,927,387</b>	<b>-</b>	<b>25,784,927,387</b>	<b>-</b>

- Công ty đã sử dụng Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình: xem thuyết minh trang 29.					
10. Chi phí trả trước		31/03/2025	01/01/2025		
a. Ngắn hạn		6,865,785,546	8,787,747,890		
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên		6,784,301,915	8,658,998,349		
Chi phí khác		81,483,631	128,749,541		
b. Dài hạn		659,174,673	1,179,232,128		
Chi phí sửa chữa văn phòng		605,993,404	866,453,535		
Chi phí khác		53,181,269	312,778,593		
Cộng		7,524,960,219	9,966,980,018		
11. Phải trả người bán ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025		
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TMDV Tổng hợp Hà Tiên Kiên Giang		111,572,363	111,572,363	1,301,456,294	1,301,456,294
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 135		1,203,554,050	1,203,554,050	1,203,554,050	1,203,554,050
Công ty Cổ phần ILY FUR		750,389,768	750,389,768	750,389,768	750,389,768
Công ty TNHH Hoàn Phát Kiên Giang		681,167,938	681,167,938	681,167,938	681,167,938
Các nhà cung cấp khác		301,741,804	301,741,804	346,331,350	346,331,350
Cộng		3,048,425,923	3,048,425,923	4,282,899,400	4,282,899,400
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025		
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên		18,377,499,627	21,789,096,320		
Các khách hàng khác		90,782,650	58,484,460		
Cộng		18,468,282,277	21,847,580,780		
13. Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước		01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2025
a. Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp		27,971,273,613	129,440,734	27,901,725,833	198,988,514
Thuế thu nhập cá nhân		501,342,009	326,956,000	869,987,153	-
Thuế môn bài		-	3,000,000	3,000,000	-
Phí bảo vệ môi trường và các loại thuế khác		-	130,597	130,597	-
Cộng		28,472,615,622	459,527,331	28,774,843,583	198,988,514
b. Phải thu					
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa		779,770,694	-	-	779,770,694
Thuế thu nhập cá nhân		-		41,689,144	41,689,144
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp		-	135,200,363	140,476,868	5,276,505
Cộng		779,770,694	135,200,363	182,166,012	826,736,343
14. Chi phí phải trả ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025		
Ngắn hạn		39,994,380,355	39,816,068,751		
Chi phí dự án đất Hà Tiên		39,246,580,994	39,246,580,994		
Chi phí phải trả khác		747,799,361	569,487,757		
Cộng		39,994,380,355	39,816,068,751		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/03/2025	01/01/2025
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên	20,804,626,729	25,573,886,146
Cộng	20,804,626,729	25,573,886,146
16. Phải trả khác	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Kỹ quỹ, ký cược	50,000,000	50,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,159,443,088	3,156,955,713
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	2,091,442,684	2,091,442,684
Các đối tượng khác	1,068,000,404	1,065,513,029
Cộng	3,209,443,088	3,206,955,713
(*) Đây là khoản phải trả liên quan đến hoạt động ủy thác xuất nhập khẩu, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT đang tiến hành thương thảo dân sự để thống nhất nghĩa vụ phải trả cho Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam.		
17. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2025	01/01/2025
	<div>Giá trịSố có khả năng trả nợ</div>	<div>Giá trịSố có khả năng trả nợ</div>
a. Vay dài hạn đến hạn trả	2,226,465,0002,226,465,000	2,968,620,0002,968,620,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	2,226,465,0002,226,465,000	2,968,620,0002,968,620,000
b. Vay dài hạn	15,132,175,03615,132,175,036	15,132,175,03615,132,175,036
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	15,132,175,03615,132,175,036	15,132,175,03615,132,175,036
Cộng	17,358,640,03617,358,640,036	18,100,795,03618,100,795,036
Thuyết minh các khoản vay		
(1) Vay ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/24/02/0006/TDH ngày 28/2/2024:		
Số tiền vay tối đa: 19.300.000.000 VND.		
Thời hạn cho vay: Tối đa 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.		
Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ và lần giải ngân (từ 7,1-9%/năm)		
Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng trung dài hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ thanh toán chi phí đầu tư văn phòng kết hợp nhà ở dành cho cán bộ nhân viên công ty tại khu đô thị mới Hà Tiên.		
Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên.		
18. Dự phòng phải trả ngắn hạn	31/03/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường (*)	2,148,201,284	2,148,201,284
Cộng	2,148,201,284	2,148,201,284
(*) Đây là chi phí cải tạo môi trường theo Quyết định số 139/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Kiên Giang ngày 18 tháng 01 năm 2012 về việc phê duyệt dự án cải tạo, phục hồi môi trường khai thác chế biến đá xây dựng mỏ đá núi Trà Đước Lớn tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.		
19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/03/2025	01/01/2025
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	873,106,997	692,020,787
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
Dự phòng phải trả và chi phí trích trước	20%	20%
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1%	1%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	481,285,733	436,281,926
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	391,821,264	255,738,861
Cộng	873,106,997	692,020,787



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 30.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88.00%	443,456,508,000	443,456,508,000
Các đối tượng khác	12.00%	60,471,342,000	60,471,342,000
Cộng	100.00%	503,927,850,000	503,927,850,000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Lũy kế đến 31.03.2025	Lũy kế đến 31.03.2024
Vốn góp của chủ sở hữu		503,927,850,000	503,927,850,000
Vốn góp đầu kỳ		503,927,850,000	400,150,690,000
Vốn góp tăng trong kỳ		-	103,777,160,000
Vốn góp cuối kỳ		503,927,850,000	503,927,850,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	3,991,506,902
d. Cổ phiếu		31/03/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		50,392,785	50,392,785
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		50,392,785	50,392,785
Cổ phiếu phổ thông		50,392,785	50,392,785
Số lượng cổ phiếu được mua lại		100,000	100,000
Cổ phiếu phổ thông		100,000	100,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		50,292,785	50,292,785
Cổ phiếu phổ thông		50,292,785	50,292,785
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10,000	10,000
e. Các quỹ của doanh nghiệp		31/03/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển		22,399,587,678	22,399,587,678
Cộng		22,399,587,678	22,399,587,678

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Doanh thu khai thác đá	-	16,112,775,750	-	16,112,775,750
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,356,393,462	1,590,706,572	1,356,393,462	1,590,706,572
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5,067,881,430	87,562,864,647	5,067,881,430	87,562,864,647
Cộng	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31.03.2025	Lũy kế đến 31.03.2024
Doanh thu thuần khai thác đá	-	16,112,775,750	-	16,112,775,750
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1,356,393,462	1,590,706,572	1,356,393,462	1,590,706,572
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	5,067,881,430	87,562,864,647	5,067,881,430	87,562,864,647
Cộng	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
3. Giá vốn hàng bán	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Giá vốn khai thác đá	3,072,183,330	10,634,838,013	3,072,183,330	10,634,838,013
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,124,182,111	1,493,719,468	1,124,182,111	1,493,719,468
Giá vốn kinh doanh bất động sản	811,915,634	10,537,900,877	811,915,634	10,537,900,877
Cộng	5,008,281,075	22,666,458,358	5,008,281,075	22,666,458,358

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Luỹ kế đến 31/03/2025	Luỹ kế đến 31/03/2024
<b>4. Doanh thu hoạt động tài chính</b>				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,944,632,378	6,000,242,574	3,944,632,378	6,000,242,574
Lãi chậm thanh toán	-	575,106,035	-	575,106,035
Thu nhập từ đầu tư vốn	194,884,497		194,884,497	-
<b>Cộng</b>	<b>4,139,516,875</b>	<b>6,575,348,609</b>	<b>4,139,516,875</b>	<b>6,575,348,609</b>
<b>5. Chi phí tài chính</b>	<b>Quý 1 năm 2025</b>	<b>Quý 1 năm 2024</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2025</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2024</b>
Lãi tiền vay	313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
<b>Cộng</b>	<b>313,923,558</b>	<b>14,802,798</b>	<b>313,923,558</b>	<b>14,802,798</b>
<b>6. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>Quý 1 năm 2025</b>	<b>Quý 1 năm 2024</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2025</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2024</b>
<b>a. Chi phí bán hàng</b>				
Chi phí dịch vụ mua ngoài	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
<b>Cộng</b>	<b>452,116,010</b>	<b>5,772,446,180</b>	<b>452,116,010</b>	<b>5,772,446,180</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
Chi phí nhân viên	3,129,221,870	2,988,630,890	3,129,221,870	2,988,630,890
Chi phí khấu hao TSCĐ	143,143,491	140,362,731	143,143,491	140,362,731
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	4,000,000	3,000,000	4,000,000
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(321,000,000)	(1,732,264,797)	(321,000,000)	(1,732,264,797)
Chi phí bằng tiền khác	1,494,357,826	1,673,082,228	1,494,357,826	1,673,082,228
<b>Cộng</b>	<b>4,448,723,187</b>	<b>3,073,811,052</b>	<b>4,448,723,187</b>	<b>3,073,811,052</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>	<b>Quý 1 năm 2025</b>	<b>Quý 1 năm 2024</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2025</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2024</b>
Thu nhập khác	3,571,012,814	20,900,000	3,571,012,814	20,900,000
<b>Cộng</b>	<b>3,571,012,814</b>	<b>20,900,000</b>	<b>3,571,012,814</b>	<b>20,900,000</b>
<b>8. Chi phí khác</b>	<b>Quý 1 năm 2025</b>	<b>Quý 1 năm 2024</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2025</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2024</b>
Chi phí thi hành án và phạt hành chính	200,000,000	6,000,000.00	200,000,000	6,000,000.00
Tặng cho tài sản cố định		100,333,324.00		100,333,324.00
Chi phí khác	1,435,394,553	24,050,762	1,435,394,553	24,050,762
<b>Cộng</b>	<b>1,635,394,553</b>	<b>130,384,086</b>	<b>1,635,394,553</b>	<b>130,384,086</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>Quý 1 năm 2025</b>	<b>Quý 1 năm 2024</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2025</b>	<b>Luỹ kế đến 31/03/2024</b>
<b>9.1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>2,276,366,198</b>	<b>80,204,693,104</b>	<b>2,276,366,198</b>	<b>80,204,693,104</b>
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	(767,942,795)	66,450,441,741	(767,942,795)	66,450,441,741
- Thu nhập từ kinh doanh khác	3,044,308,993	13,754,251,363	3,044,308,993	13,754,251,363
<b>9.2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp</b>			<b>(161,676,153)</b>	<b>(731,986,653)</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng:			33,208,344	350,278,144
Chi phí không được trừ khi tính thuế			-	-
Các khoản chi phí trích trước			33,208,344	350,278,144
- Các khoản điều chỉnh giảm:			194,884,497	1,082,264,797
Các khoản thu nhập từ xử lý số dư công nợ			-	1,082,264,797
Cổ tức, lợi nhuận được chia			194,884,497	-
<b>9.3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>			<b>2,114,690,045</b>	<b>79,472,706,451</b>
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản			(767,942,795)	66,450,441,741
Thu nhập (lãi/lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường			2,882,632,840	13,022,264,710
<b>9.4. Chuyển lỗ</b>			<b>(2,114,690,045)</b>	<b>(13,022,264,710)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9.5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	-	66,450,441,741
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	13,290,088,348
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	129,440,734	(788,737,667)
Trừ: Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định số 92/2021	-	-
9.6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	129,440,734	12,501,350,681

VII. MỤC TIÊU VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản nợ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2024.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2025.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng.

Phải thu khách hàng

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt công ty thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đơn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

Công ty giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ cho các Công ty thành viên vay tiền với hạn mức, thời gian cho vay và mục đích vay được quy định trong nội bộ công ty và trong từng hợp đồng cụ thể. Công ty nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

## Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng các quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Công ty (xem thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2024.

## VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: xem thuyết minh trang 31.

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và 31 tháng 03 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

## IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

## 1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác

Không có các khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

## 2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ngày 10/7/2024, Công ty thực hiện công bố thông tin theo Thông báo số 304/TB-CNT về phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và Nghị quyết về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng tiền và bằng cổ phiếu.

Ngoài ra, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

## 3. Giao dịch với các bên liên quan

## Danh sách các bên liên quan trong kỳ

## Bên liên quan

Công ty Cổ phần Hồng Mã  
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc  
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang  
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT  
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam  
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây  
Ông Phạm Quốc Khánh  
Ông Trần Công Quý  
Ông Lý Chí Tùng  
Ông Nguyễn Huy Hoàng  
Ông Nguyễn Sơn Nam  
Ông Lê Viết Nam  
Ông Nguyễn Tiến Dũng

## Mối quan hệ

Công ty mẹ  
Công ty con  
Công ty con  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên quan  
Chủ tịch HĐQT  
Phó chủ tịch HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Tổng Giám đốc  
Phó Tổng Giám đốc  
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)  
Các giao dịch trọng yếu phát sinh trong năm các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Công ty CP CNT Hà Tiên	Thu lợi nhuận phần phối từ hoạt động đầu tư	194,884,497	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Thu tiền cho vay	400,000,000	-
	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	-	332,076,712
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cho thuê xe và mặt bằng	162,900,000	212,400,000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây	Bán vật liệu xây dựng (Phải thu)	-	1,228,074,210
	Khai thác đá học (Phải trả)	1,462,995,216	1,986,256,274
Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 với các bên liên quan:			
Phải thu của khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Cung cấp dịch vụ	4,179,713,754	4,179,713,754
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ	169,200,000	-
Cộng		4,348,913,754	4,179,713,754
Trả trước cho người bán		31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây		90,392,954	-
Cộng		90,392,954	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Cho vay	-	400,000,000
Cộng		-	400,000,000
Phải thu về cho vay dài hạn	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Cho vay	200,000,000	200,000,000
Cộng		200,000,000	200,000,000
Tạm ứng		31/03/2025	01/01/2025
Ông Trần Công Quý	Tạm ứng thực hiện dự án	40,000,000,000	40,000,000,000
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tạm ứng	100,000,000	
Ông Lê Viết Nam	Tạm ứng	1,409,000,000	
Cộng		41,509,000,000	40,000,000,000
Phải thu khác ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	386,586,302	386,586,302
Công ty CP CNT Hà Tiên	Lợi nhuận phần phối từ hoạt động đầu tư	-	17,500,000,000
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Lợi nhuận phần phối từ hoạt động đầu tư	-	1,693,626,951
Cộng		386,586,302	19,580,213,253



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## + Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Ông Phạm Quốc Khánh	294,641,655	314,507,487	294,641,655	314,507,487
Ông Lý Chí Tùng	-	183,400,000	-	183,400,000
Ông Nguyễn Sơn Nam	271,562,357	292,402,958	271,562,357	292,402,958
Ông Lê Việt Nam	239,910,922	244,349,726	239,910,922	244,349,726
Ông Nguyễn Thành Long	-	213,868,672	-	213,868,672
<b>Cộng</b>	<b>806,114,934</b>	<b>1,248,528,843</b>	<b>806,114,934</b>	<b>1,248,528,843</b>
<b>Thu nhập của kế toán trưởng</b>	<b>Quý 1 năm 2025</b>	<b>Quý 1 năm 2024</b>	<b>Lũy kế đến 31/03/2025</b>	<b>Lũy kế đến 31/03/2024</b>
Ông Nguyễn Tiến Dũng	113,400,028	113,983,466	113,400,028	113,983,466

## 4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: xem thuyết minh trang 32.

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động: Bộ phận sản xuất, Bộ phận kinh doanh bất động sản và Bộ phận dịch vụ. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 3 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận kinh doanh bất động sản: Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;
- Bộ phận sản xuất: sản xuất mô đá, cho thuê tiện ích, sản xuất gạch;
- Bộ phận dịch vụ: Dịch vụ Khu tiện ích tại Khu Đô thị mới thành phố Hà Tiên.

## 5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Danh Út  
Người lập biểu



Nguyễn Tiến Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 24 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng (\*)

Cộng

31/03/2025		01/01/2025	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
155,600,000,000	155,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000
155,600,000,000	155,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000
155,600,000,000	155,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000

(\*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,3% - 5,8%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/03/2025				01/01/2025			
Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
232,000,000,000	(2,000,000,000)	230,000,000,000	150,000,000,000	(2,000,000,000)	148,000,000,000	148,000,000,000	148,000,000,000
2,000,000,000	(2,000,000,000)	-	2,000,000,000	(2,000,000,000)	-	-	-
50,000,000,000	-	50,000,000,000	50,000,000,000	-	50,000,000,000	50,000,000,000	50,000,000,000
97,000,000,000	-	97,000,000,000	97,000,000,000	-	97,000,000,000	97,000,000,000	97,000,000,000
83,000,000,000	-	83,000,000,000	1,000,000,000	-	1,000,000,000	1,000,000,000	1,000,000,000
5,824,000,000	(2,065,306,838)	3,758,693,162	5,824,000,000	(2,065,306,838)	3,758,693,162	3,758,693,162	3,758,693,162
4,824,000,000	(1,065,306,838)	3,758,693,162	4,824,000,000	(1,065,306,838)	3,758,693,162	3,758,693,162	3,758,693,162
1,000,000,000	(1,000,000,000)	-	1,000,000,000	(1,000,000,000)	-	-	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc
- Đầu tư vào đơn vị khác	2,241,310,000	(853,210,000)	1,388,100,000	(853,210,000)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853,210,000	(853,210,000)	-	853,210,000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây (7)	1,388,100,000	-	1,388,100,000	1,388,100,000

Cộng

	240,065,310,000	(4,918,516,838)	235,146,793,162	158,065,310,000
--	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

(1) Công ty TNHH Một thành viên CNT Trà Đức ("CNT Trà Đức") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702053290 đăng ký ngày 30 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 04 tháng 10 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, CNT Trà Đức đã tạm ngưng hoạt động kinh doanh từ 04/01/2025 đến 31/12/2025.

(2) Công ty TNHH Một thành viên CNT Kiên Giang ("CNT Kiên Giang") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702089480 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 26 tháng 11 năm 2024. Hoạt động kinh doanh chính trong 3 tháng đầu năm 2025 là lái tiền gửi tiết kiệm. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, CNT Kiên Giang hoạt động kinh doanh lỗ.

(3) Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức ("CNT Dream1") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318705770 đăng ký ngày 08 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, CNT Dream1 đang hoạt động kinh doanh bình thường.

(4) Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn ("CNT Blue Bay") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101647062 đăng ký ngày 09 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, CNT Blue Bay đang hoạt động kinh doanh bình thường.

(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT ("Sài Gòn TMT") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314146761 đăng ký ngày 06 tháng 12 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh sắt, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 30,6%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Sài Gòn TMT hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ dẫn đến khả năng suy giảm giá trị khoản đầu tư nên Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định.

(7) Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây ("TBM Biển Tây") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303349752 đăng ký ngày 05 tháng 07 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, khai thác khoáng sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 10%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây vẫn đang hoạt động bình thường và Công ty đánh giá không có tổn thất liên quan đến giá trị khoản đầu tư.

(\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2025 của khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng (nếu có).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý I năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc
- Tổng giá trị các khoản công nợ quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	229,384,402,018	321,000,000		229,384,402,018
- Phải thu khách hàng	217,018,582,683	321,000,000		217,018,582,683
Công ty TNHH Xuân Giang	68,945,492,374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	68,945,492,374
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22,747,360,234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	22,747,360,234
Công ty TNHH Kinh doanh Á Việt	19,069,748,646	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	-
Các khách hàng khác	106,255,981,429	321,000,000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 3 năm	125,325,730,075
- Trả trước cho người bán	6,160,961,860	-		6,160,961,860
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3,152,685,510	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	3,152,685,510
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1,330,000,000	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	1,330,000,000
Các nhà cung cấp khác	1,678,276,350	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	1,678,276,350





THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	TSCĐ Hữu hình khác	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	38,766,844,813	5,904,626,883	2,177,761,171	6,831,277,168	632,521,364	54,313,031,399
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	38,766,844,813	5,904,626,883	2,177,761,171	6,831,277,168	632,521,364	54,313,031,399
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	9,481,204,353	5,904,626,883	1,358,852,718	3,939,725,746	475,798,235	21,160,207,935
Khấu hao trong kỳ	473,728,912	-	75,590,616	124,126,527	37,633,782	711,079,837
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	9,954,933,265	5,904,626,883	1,434,443,334	4,063,852,273	513,432,017	21,871,287,772
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số dư đầu kỳ	29,285,640,460	-	818,908,453	2,891,551,422	156,723,129	33,152,823,464
Số dư cuối kỳ	28,811,911,548	-	743,317,837	2,767,424,895	119,089,347	32,441,743,627



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán năm 2024					
Số dư tại 01/01/2024	400,150,690,000	(1,012,784,684)	-	133,743,404,057	555,280,897,051
Tăng vốn kỳ trước	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	66,966,250,232	66,966,250,232
Giảm lỗ lũy kế bằng thặng dư vốn	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2024	400,150,690,000	(1,012,784,684)	-	200,709,654,289	622,247,147,283
Cho kỳ kế toán năm 2025					
Số dư tại 01/01/2025	503,927,850,000	(1,012,784,684)	-	175,872,883,757	701,187,536,751
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	2,328,011,674	2,328,011,674
Chi cổ tức	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2025	503,927,850,000	(1,012,784,684)	-	178,200,895,431	703,515,548,425





