

## **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 hợp nhất (BCTC HN) quý 4 năm 2024 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 hợp nhất quý 4/2024

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

BCTC hợp nhất (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 2024):

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

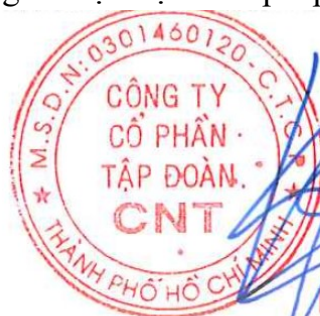
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày tại đường dẫn: [www.cnt.com.vn](http://www.cnt.com.vn) ở mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC hợp nhất quý 4/2024
- Văn bản giải trình

**Đại diện tổ chức**

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT



PHÓ CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
TRẦN CÔNG QUÝ



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2024

*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>776,755,163,626</b>	<b>861,681,240,609</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>123,136,723,666</b>	<b>38,740,717,045</b>
1. Tiền	111		123,136,723,666	10,740,717,045
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	28,000,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>369,500,000,000</b>	<b>593,200,000,000</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		369,500,000,000	593,200,000,000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>62,696,266,530</b>	<b>106,049,550,865</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	223,835,946,547	227,586,306,704
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13,855,348,458	11,764,123,583
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	400,000,000	1,500,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	60,338,296,879	103,567,158,729
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(235,733,325,354)	(238,368,038,151)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>206,910,828,002</b>	<b>93,019,360,708</b>
1. Hàng tồn kho	141		206,910,828,002	93,019,360,708
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>14,511,345,428</b>	<b>30,671,611,991</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	9,532,338,323	28,561,643,661
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		4,190,702,111	1,321,663,336
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	788,304,994	788,304,994
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>64,184,902,538</b>	<b>46,398,919,023</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3,208,251,251</b>	<b>3,222,689,741</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	3,208,251,251	3,222,689,741
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>32,967,008,888</b>	<b>11,819,474,719</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	32,967,008,888	11,819,474,719
- Nguyên giá	222		55,884,433,687	37,026,755,118
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22,917,424,799)	(25,207,280,399)
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>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.10</b>	-	<b>6,631,434,947</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	6,631,434,947
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>26,630,978,541</b>	<b>20,306,720,146</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		25,242,878,541	3,768,785,430
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,241,310,000	18,593,760,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(853,210,000)	(2,055,825,284)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,378,663,858</b>	<b>4,418,599,470</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	434,641,695	1,625,296,251
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	944,022,163	2,793,303,219
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>840,940,066,164</b>	<b>908,080,159,632</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>143,745,241,106</b>	<b>342,070,743,113</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>123,790,640,495</b>	<b>340,189,118,915</b>
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	4,285,536,067	4,371,919,717
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	18,419,654,301	8,834,090,686
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	29,976,977,681	41,291,336,576
4. Phải trả người lao động	314		2,062,532,330	2,931,446,182
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	39,816,068,751	69,667,535,043
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	25,573,886,146	208,807,208,795
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	3,226,955,713	3,700,552,410
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	-	156,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
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>19,954,600,611</b>	<b>1,881,624,198</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		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	18,100,795,036	533,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		(294,395,709)	(799,577,086)
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	2,148,201,284	2,148,201,284
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>697,194,825,058</b>	<b>566,009,416,519</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>697,194,825,058</b>	<b>566,009,416,519</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		503,927,850,000	400,150,690,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		503,927,850,000	400,150,690,000
- 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		171,880,172,064	144,418,741,182
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		37,608,994,077	(70,225,755,848)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		134,271,177,987	214,644,497,030
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	53,182,343
<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>840,940,066,164</b>	<b>908,080,159,632</b>

Danh Út  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 21 tháng 01 năm 2025

Nguyễn Tiến Dũng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	29,585,333,933	128,116,586,697	233,265,940,693	364,100,725,738
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	29,585,333,933	128,116,586,697	233,265,940,693	364,100,725,738
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	8,909,131,551	55,711,743,446	59,325,209,120	137,368,687,949
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		20,676,202,382	72,404,843,251	173,940,731,573	226,732,037,789
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	6,594,184,425	16,000,227,220	28,601,011,816	59,751,763,041
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	(284,192,497)	3,749,247,590	758,051,209	3,056,673,745
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		294,122,344	413,311,397	563,166,712	1,853,833,797
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(2,137,442,204)		(2,525,906,889)	1,000,000
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	1,909,618,370	1,027,967,500	16,311,772,875	13,442,509,712
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	6,479,294,044	5,949,932,121	19,958,352,438	19,249,816,504
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		17,028,224,686	77,677,923,260	162,987,659,978	250,735,800,869
12. Thu nhập khác	31	VI.7	360,855,910	512,196,635	6,124,233,662	7,716,149,435
13. Chi phí khác	32	VI.8	153,740,376	4,890,180,086	2,844,725,886	5,317,088,187
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		207,115,534	(4,377,983,451)	3,279,507,776	2,399,061,248
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		17,235,340,220	73,299,939,809	166,267,167,754	253,134,862,117
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	4,306,501,344	13,125,680,283	30,038,772,384	38,356,731,259
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	446,351,650	536,139,583	2,062,342,424	716,532,039
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		12,482,487,226	59,638,119,943	134,166,052,946	214,061,598,819
Cổ đông của Công ty mẹ	61		12,482,168,287	64,527,659,988	134,164,952,729	214,841,942,970
Cổ đông không kiểm soát	62		318,939	(4,889,540,045)	1,100,217	(780,344,150)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	248	1,617	2,668	5,382
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	248	1,617	2,668	5,382

Danh Út  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 21 tháng 01 năm 2025

Nguyễn Tiến Dũng  
Kế toán trưởng

Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		166,267,167,754	253,134,862,117
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	2,486,418,358	3,840,309,626
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	(3,837,328,081)	(2,951,913,625)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(25,755,987,297)	(59,120,311,299)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	563,166,712	1,853,833,797
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		139,723,437,446	196,756,780,616
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		39,336,077,715	(30,810,317,967)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(113,891,467,294)	38,593,757,040
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(321,498,919,188)	(241,126,948,407)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		20,219,959,894	12,744,605,638
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,718,124,096)	(2,990,231,974)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14a	(29,931,939,960)	(22,375,866,548)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(686,881,447)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(267,760,975,483)</b>	<b>(49,895,103,049)</b>
<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		(18,625,058,995)	(10,204,125,684)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		126,036,921	140,909,091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(428,500,000,000)	(1,165,200,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		652,200,000,000	1,185,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5,121,643,111)	(305,440,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	1,411,289,131
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		30,888,692,253	53,073,512,233
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>230,968,027,068</b>	<b>63,916,144,771</b>

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		103,777,160,000	750,000,000
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	VII.2	25,862,927,261	80,205,722,869
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(8,451,132,225)	(76,857,637,944)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>121,188,955,036</b>	<b>4,098,084,925</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)</b>	<b>50</b>		<b>84,396,006,621</b>	<b>18,119,126,647</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>		<b>38,740,717,045</b>	<b>20,621,590,398</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>123,136,723,666</b>	<b>38,740,717,045</b>

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 21 tháng 01 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 18 ngày 22 tháng 9 năm 2023 về việc thay đổi thông tin địa chỉ 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, xây dựng, thương mại, sản xuất 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, đấu giá 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có

#### 6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 43 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 78 nhân viên).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**7. Cấu trúc Tập đoàn**

7.1. Tổng số các Công ty con: 05 (năm) Công ty

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 5 Công ty con.

- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

7.2. Danh sách các Công ty con được hợp nhất:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có năm (05) 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
<b>Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc</b> Tổ 5, Ấp Rẫy Mới, Xã Bình Trị, Huyện Kiên Lương, Tỉnh Kiên Giang	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100.00%	100.00%
<b>Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang</b> Lô F07-22 đường số 2, Khu ĐTM Hà Tiên, Phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.00%	100.00%
<b>Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức</b> 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	100.00%	100.00%
<b>Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn</b> 46 Lâm Văn Tương, 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	100.00%	100.00%
<b>Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên</b> Lô F7-22 đường số 2, Khu đô thị mới Hà Tiên, Phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99.77%	99.77%
Danh sách các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:			
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 Bắc Thăng Long - Thành Đông</b> Tổ dân phố Đập 3, Phường Đắc Sơn, Thành phố Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	20.00%	20.00%
<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	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30.60%	30.60%
<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	Xây dựng công trình dân dụng	33.33%	33.33%

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán quý 4 năm 2024 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

Tập đoàn 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.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tổng Giám đốc 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. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các Công ty con gọi chung là ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán năm 2024.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng kỳ kế toán với Công ty theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Công ty và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Công ty đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (Tiếp theo)**

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

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 Công ty, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tổn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

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

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.

**3. 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 và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và ghi giảm giá trị đầu tư.

**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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)****Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận khi Tập đoàn nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các Công ty được đầu tư này. Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được phản ánh trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, các khoản vốn góp ban đầu được ghi nhận theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của bên góp vốn trong tài sản thuần của Công ty liên kết sau khi mua. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên kết sau khi mua thành một chỉ tiêu riêng biệt.

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không.

Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hợp nhất của Công ty được đầu tư (nếu Công ty này là Công ty mẹ), là báo cáo tài chính của Công ty được đầu tư (nếu Công ty này là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con).

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

**Các khoản phải thu:** 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 Tập đoàn 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...

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 5. 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, nhân công và các chi phí dịch vụ thuê ngoài phát sinh trong quá trình thực hiện xây dựng các công trình.

#### 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 Tập đoàn, 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 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.

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

#### 6.1 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

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 là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (tiếp theo)****6.2 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 tài sản cố định 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

**7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

**8. 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 Đuốc 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.

**9. 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và đối tượng phải trả.

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

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

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải trả để tạm tính giá vốn đất nền đã bán; chi phí phải trả khác... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**11. 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 Tập đoàn 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 Đuốc Lớn tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

**12. 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 Tập đoàn 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 hợp đồng mua đất nền nhưng chưa được bàn giao đất.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, Tập đoàn tài chính và các đối tượng khác (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 kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

**14. Nguyên tắc ghi nhận 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**15. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

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

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn 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"

**17. 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 dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể; 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)****Doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả 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.

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.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi có kỳ hạn, tiền lãi trả chậm...

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp 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.

**18. 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, Tập đoàn 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 2018 đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tập đoàn 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 chính sách 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.

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## 19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí lãi vay, chi phí dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

## 20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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 Tập đoàn 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.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không phân ảnh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 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 và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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 2024, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Tập đoàn là 20%.

## 21. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn (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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

**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. Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và 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.

**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.

**23. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn, 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 Tập đoàn 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.

**24. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>					
Tiền					
Tiền mặt					
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn					
Các khoản tương đương tiền					
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)					
Cộng					
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 42-43)</b>					
<b>3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)					
Công ty TNHH Xuân Giang					
Công ty TNHH Thương mại Trà My					
Công ty TNHH Kinh doanh Á Việt					
Đối tượng khác					
Cộng					
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định					
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương					
Các nhà cung cấp khác					
Cộng					

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>400,000,000</b>	<b>-</b>	<b>1,500,000,000</b>	<b>-</b>
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)	400,000,000	-	1,500,000,000	-
<b>b. Dài hạn</b>	<b>200,000,000</b>	<b>(200,000,000)</b>	<b>200,000,000</b>	<b>(200,000,000)</b>
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
<b>Cộng</b>	<b>600,000,000</b>	<b>(200,000,000)</b>	<b>1,700,000,000</b>	<b>(200,000,000)</b>
<b>6. Phải thu khác</b>	<b>31/12/2024</b>		<b>01/01/2024</b>	
	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Dự phòng</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>60,338,296,879</b>	<b>(6,201,305,475)</b>	<b>103,567,158,729</b>	<b>(6,786,570,272)</b>
Tạm ứng nhân viên	45,205,403,616	(4,171,271,135)	86,297,274,254	(3,971,271,135)
Tạm ứng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3) (*)	40,018,000,000	-	77,000,000,000	-
Các đối tượng khác	5,187,403,616	(4,171,271,135)	9,297,274,254	(3,971,271,135)
Phải thu khác	15,132,893,263	(2,030,034,340)	17,269,884,475	(2,815,299,137)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)	2,080,212,253	-	1,386,602,230	(1,081,133,737)
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,089,051,615	-	5,673,309,379	-
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	2,915,861,685	(2,030,034,340)	2,162,205,156	(1,734,165,400)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>3,208,251,251</b>	<b>(10,220,560)</b>	<b>3,222,689,741</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	3,208,251,251	-	3,222,689,741	-
Phải thu khác	-	(10,220,560)	-	-
CNT mẹ	-	(10,220,560)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>63,546,548,130</b>	<b>(6,211,526,035)</b>	<b>106,789,848,470</b>	<b>(6,786,570,272)</b>

(\*) Trong đó, khoản tiền tạm ứng cho ông Trần Công Quý 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. Số dư tại 31/12/2024: 40.000.000.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nợ xấu (xem trang 44-45)

8. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12,683,532	-	76,375,078	-
Chi phí SX, KD dở dang	180,831,374,146	-	66,078,062,386	-
Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên	45,583,850,913	-	65,280,805,811	-
Dự án khu dân cư Huỳnh Tấn Phát + Dự án Buôn Ma Thuột + Dự án Bình Chiểu	135,247,523,233	-	-	-
Chi phí dở dang xây lắp	-	-	797,256,575	-
Hàng hoá	26,066,770,324	-	26,864,923,244	-
Hàng hóa	281,842,937	-	1,079,995,857	-
Hàng hóa bất động sản (*)	25,784,927,387	-	25,784,927,387	-
<b>Cộng</b>	<b>206,910,828,002</b>	<b>-</b>	<b>93,019,360,708</b>	<b>-</b>

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Tập đoàn 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.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

Hàng hóa bất động sản Củ 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>

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 46)

10. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang	-	-	6,631,434,947	-
Công trình Khách sạn căn 16A	-	-	6,631,434,947	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,631,434,947</b>	<b>-</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2024		01/01/2024	
<b>11. Chi phí trả trước</b>				
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>				
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên			8,658,998,349	27,155,416,891
Chi phí quản lý chờ kết chuyển - CP sửa chữa VP 9-19			744,590,436	1,316,303,661
Chi phí khác			128,749,538	89,923,109
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>			434,641,695	1,625,296,251
Chi phí sửa chữa văn phòng			373,863,102	1,617,466,349
Chi phí khác			60,778,593	7,829,902
<b>Cộng</b>			<b>9,966,980,018</b>	<b>30,186,939,912</b>
	<b>31/12/2024</b>		<b>01/01/2024</b>	
<b>12. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>	<b>Giá trị</b>	<b>Số có khả năng trả nợ</b>
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)	-	-	558,336,834	558,336,834
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 135	1,203,554,050	1,203,554,050	1,189,341,299	1,189,341,299
Công ty TNHH Hoà Phát Kiên Giang	681,167,938	681,167,938	1,269,293,664	1,269,293,664
Đối tượng khác	2,400,814,079	2,400,814,079	1,354,947,920	1,354,947,920
<b>Cộng</b>	<b>4,285,536,067</b>	<b>4,285,536,067</b>	<b>4,371,919,717</b>	<b>4,371,919,717</b>
			<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			18,359,976,841	8,776,168,046
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên			-	50,000,000
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Tiến Nông			59,677,460	7,922,640
Các khách hàng khác			18,419,654,301	8,834,090,686
<b>Cộng</b>				

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2024
<b>14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>				
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	11,060,133,631	196,263,865,193	207,323,998,824	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29,334,561,248	30,038,772,384	29,931,939,960	29,441,393,672
Thuế thu nhập cá nhân	612,749,277	1,208,197,818	1,285,363,086	535,584,009
Thuế tài nguyên	183,156,400	1,162,795,000	1,345,951,400	-
Các loại thuế khác	-	12,000,000	12,000,000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	100,736,020	639,537,250	740,273,270	-
<b>Cộng</b>	<b>41,291,336,576</b>	<b>229,325,167,645</b>	<b>240,639,526,540</b>	<b>29,976,977,681</b>
<b>b. Phải thu</b>				
Thuế xuất, nhập khẩu	779,770,694	-	-	779,770,694
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	7,872,800	-	-	7,872,800
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	661,500	-	-	661,500
<b>Cộng</b>	<b>788,304,994</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>788,304,994</b>
			<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>15. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			39,246,580,994	68,511,699,892
Chi phí dự án đất Hà Tiên			-	1,154,957,384
Chi phí lãi vay			569,487,757	877,767
Chi phí phải trả khác			<b>39,816,068,751</b>	<b>69,667,535,043</b>
<b>Cộng</b>			<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</b>			25,573,886,146	208,807,208,795
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên			<b>25,573,886,146</b>	<b>208,807,208,795</b>
<b>Cộng</b>			<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
<b>17. Phải trả khác ngắn hạn</b>			50,000,000	650,000,000
Kỹ quỹ, ký cược			3,176,955,713	3,050,552,410
Phải trả khác			2,091,442,684	2,091,442,684
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)			1,085,513,029	959,109,726
Đối tượng khác			<b>3,226,955,713</b>	<b>3,700,552,410</b>
<b>Cộng</b>			<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>

(\*) Đây là khoản phải trả liên quan đến hoạt động ủy thác xuất nhập khẩu, hai bên đang tiến hành thương thảo để thống nhất nghĩa vụ phải trả của Tập đoàn.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	156,000,000	156,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	-	-	156,000,000	156,000,000
b. Vay dài hạn	18,100,795,036	18,100,795,036	533,000,000	533,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	18,100,795,036	18,100,795,036	533,000,000	533,000,000
<b>Cộng</b>	<b>18,100,795,036</b>	<b>18,100,795,036</b>	<b>689,000,000</b>	<b>689,000,000</b>

### 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 của Tập đoàn tại khu đô thị mới Hà Tiên.

Tài sản đảm bảo: Các quyền sử dụng đất ở Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên.

19. Dự phòng phải trả dài hạn	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường (*)	2,148,201,284	2,148,201,284
<b>Cộng</b>	<b>2,148,201,284</b>	<b>2,148,201,284</b>

(\*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2024	01/01/2024	
<b>20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>944,022,163</b>	<b>2,793,303,219</b>	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%	
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ	1%	1%	
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản			
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	390,106,498	617,469,451	
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ	553,915,665	2,175,833,768	
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	944,022,163	2,793,303,219	
<b>Cộng</b>			
<b>21. Vốn chủ sở hữu</b>			
<b>a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 47)</b>			
<b>b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>Tỷ lệ vốn góp</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Vốn góp của các nhà đầu tư	100%	503,927,850,000	400,150,690,000
<b>Cộng</b>	<b>100%</b>	<b>503,927,850,000</b>	<b>400,150,690,000</b>
* Số lượng cổ phiếu quỹ		100,000	100,000
<b>c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận</b>		<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Vốn góp của chủ sở hữu		503,927,850,000	400,150,690,000
Vốn góp đầu kỳ		400,150,690,000	400,150,690,000
Vốn góp tăng trong năm		103,777,160,000	
Vốn góp cuối kỳ		503,927,850,000	400,150,690,000
<b>d. Cổ phiếu</b>		<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		50,392,785	40,015,069
Cổ phiếu phổ thông		50,392,785	40,015,069
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	39,915,069
Cổ phiếu phổ thông		50,292,785	39,915,069
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.		10,000	10,000
<b>e. Các quỹ của doanh nghiệp</b>		<b>31/12/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
Quỹ đầu tư phát triển		22,399,587,678	22,399,587,678
<b>Cộng</b>		<b>22,399,587,678</b>	<b>22,399,587,678</b>
* Mục đích trích lập và sử dụng: Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế TNDN và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.			

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	31/12/2024	01/01/2024
Từ 1 năm trở xuống	931,410,000	1,247,570,000
Từ 1 năm đến 5 năm	838,600,000	1,570,760,000
Trên 5 năm	1,959,291,670	2,158,541,670
<b>Cộng</b>	<b>3,729,301,670</b>	<b>4,976,871,670</b>

Tập đoàn hiện đang thuê mặt bằng tại các địa chỉ sau: (1) Dự án Khu đô thị mới, tại Khu phố 2, Phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên; (2) Lầu 2, Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh theo các hợp đồng thuê mặt bằng và hợp đồng thuê văn phòng.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán hàng hóa	-	32,133,521,266	382,213,013	90,103,023,602
Doanh thu khai thác đá	-	-	16,940,251,200	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,058,614,314	1,693,840,851	4,255,163,940	3,738,985,151
Doanh thu kinh doanh bất động sản	28,526,719,619	94,289,224,580	211,688,312,540	270,258,716,985
<b>Cộng</b>	<b>29,585,333,933</b>	<b>128,116,586,697</b>	<b>233,265,940,693</b>	<b>364,100,725,738</b>
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Doanh thu bán hàng hóa	-	32,133,521,266	382,213,013	90,103,023,602
Doanh thu khai thác đá	-	-	16,940,251,200	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,058,614,314	1,693,840,851	4,255,163,940	3,738,985,151
Doanh thu kinh doanh bất động sản	28,526,719,619	94,289,224,580	211,688,312,540	270,258,716,985
<b>Cộng</b>	<b>29,585,333,933</b>	<b>128,116,586,697</b>	<b>233,265,940,693</b>	<b>364,100,725,738</b>
3. Giá vốn hàng bán	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	31,056,935,620	821,959,278	85,295,114,893
Giá vốn khai thác đá	4,188,001,006	-	27,150,467,029	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,004,646,631	1,010,375,080	5,852,796,513	6,009,070,327
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2,716,483,914	23,644,432,746	25,499,986,300	46,064,502,729
<b>Cộng</b>	<b>8,909,131,551</b>	<b>55,711,743,446</b>	<b>59,325,209,120</b>	<b>137,368,687,949</b>
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6,594,184,425	15,260,868,687	27,304,434,489	58,746,821,612
Lãi bán ngoại tệ	-	-	-	181,457
Lãi thoái vốn đầu tư	-	-	-	262,883,620
Lãi chậm thanh toán hoàn trả góp vốn	-	739,358,533	1,296,577,327	740,358,533
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	-	1,517,819
<b>Cộng</b>	<b>6,594,184,425</b>	<b>16,000,227,220</b>	<b>28,601,011,816</b>	<b>59,751,763,041</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Năm 2024	Năm 2023
<b>5. Chi phí tài chính</b>				
Lãi tiền vay	294,122,344	678,716,083	563,166,712	1,853,833,797
Lỗ bán ngoại tệ	-	-	-	224,664
Lỗ thoái vốn đầu tư	194,884,497		194,884,497	-
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(773,199,338)	1,202,615,284	-	1,202,615,284
<b>Cộng</b>	<b>(284,192,497)</b>	<b>1,881,331,367</b>	<b>758,051,209</b>	<b>3,056,673,745</b>
<b>6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
<b>a. Chi phí bán hàng</b>				
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,909,618,370	1,027,967,500	16,311,772,875	13,442,509,712
<b>Cộng</b>	<b>1,909,618,370</b>	<b>1,027,967,500</b>	<b>16,311,772,875</b>	<b>13,442,509,712</b>
<b>b. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>				
Chi phí nhân viên	5,111,499,991	6,123,627,345	14,760,088,429	13,617,702,320
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	15,734,631	-	39,334,633
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	386,924,618	576,836,645	773,573,597
Thuế, phí, lệ phí	-	-	9,440,000	15,000,000
Dự phòng/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	(1,514,615,284)	(3,885,349,516)	(3,837,328,081)	(4,154,528,909)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11,496,000	-	16,737,227	718,311,908
Chi phí bằng tiền khác	2,870,913,337	3,304,965,406	8,432,578,218	8,224,304,402
Lợi thế thương mại phân bổ	-	4,029,637	-	16,118,553
<b>Cộng</b>	<b>6,479,294,044</b>	<b>5,949,932,121</b>	<b>19,958,352,438</b>	<b>19,249,816,504</b>
<b>7. Thu nhập khác</b>				
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)	39,754,143	-	39,754,143	110,606,067
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	-	349,289,378	2,487,985,735	2,660,858,192
Các khoản khác	321,101,767	162,907,257	3,596,493,784	4,944,685,176
<b>Cộng</b>	<b>360,855,910</b>	<b>512,196,635</b>	<b>6,124,233,662</b>	<b>7,716,149,435</b>
<b>8. Chi phí khác</b>				
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ (*)	-	4,857,180,086	190,583,744	5,258,884,148
Chi phí thi hành án	355,650,105	33,000,000	386,270,867	58,204,039
Chi phí khác	(201,909,729)		2,267,871,275	-
<b>Cộng</b>	<b>153,740,376</b>	<b>4,890,180,086</b>	<b>2,844,725,886</b>	<b>5,317,088,187</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>166,267,167,754</b>	<b>253,134,862,117</b>
<b>1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>147,773,046,864</b>	<b>194,496,151,781</b>
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	18,494,120,890	58,638,710,336
- Thu nhập từ kinh doanh khác		
<b>2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:</b>	<b>2,163,943,682</b>	<b>1,761,456,947</b>
- Các khoản điều chỉnh tăng	2,535,143,548	8,040,481,173
- Các khoản điều chỉnh giảm	371,199,866	6,279,024,226
<b>3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)</b>	<b>168,431,111,436</b>	<b>254,896,319,064</b>
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	147,773,046,864	194,496,151,781
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	20,658,064,572	60,400,167,283
<b>4. Chuyển lỗ</b>	<b>(11,824,762,221)</b>	<b>(53,347,666,559)</b>
<b>5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ</b>	<b>158,876,337,608</b>	<b>201,548,652,505</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	31,775,267,522	40,309,730,501
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(1,736,495,138)	(1,952,999,242)
<b>6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>30,038,772,384</b>	<b>38,356,731,259</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	2,062,342,424	716,532,039
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	<b>2,062,342,424</b>	<b>716,532,039</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2023</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	134,164,952,729	214,841,942,970
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	134,164,952,729	214,841,942,970
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	50,292,785	39,915,069
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<b>2,668</b>	<b>5,382</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
<b>12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	134,164,952,729	214,841,942,970
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>134,164,952,729</b>	<b>214,841,942,970</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	50,292,785	39,915,069
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm</b>	<b>50,292,785</b>	<b>39,915,069</b>
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>2,668</b>	<b>5,382</b>

### 13. 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:

#### 13.1. 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 vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

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 hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

##### 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn.

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 Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

##### Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13.1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)***Rủi ro lãi suất*

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

*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. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn 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*

Tập đoàn 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 hợp nhất là không đáng kể.

*Rủi ro về bất động sản*

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

**13.2. 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. Tập đoàn 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) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

*Phải thu khách hàng*

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**13.2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)***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*

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

**13.3. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn 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.

Tập đoàn 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 Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	-	18,100,795,036	-	18,100,795,036
Phải trả người bán	4,285,536,067	-	-	4,285,536,067
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	43,043,024,464	-	-	43,043,024,464
<b>Cộng</b>	<b>47,328,560,531</b>	<b>18,100,795,036</b>	-	<b>65,429,355,567</b>
Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Các khoản vay và nợ	156,000,000	533,000,000	-	689,000,000
Phải trả người bán	4,371,919,717	-	-	4,371,919,717
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	73,368,087,453	-	-	73,368,087,453
<b>Cộng</b>	<b>77,896,007,170</b>	<b>533,000,000</b>	-	<b>78,429,007,170</b>

Tập đoàn 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**

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất ở Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Công ty (Thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 48)

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.

Tập đoàn 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.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

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 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 năm tài chính.

### VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

	Năm 2024	Năm 2023
1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	25,862,927,261	80,205,722,869
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(8,451,132,225)	(76,857,637,944)

### VIII. 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 hợp nhất.

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

Không có sự kiện quan trọng nào khác 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 hợp nhất.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 3. Giao dịch với các bên liên quan

#### Danh sách các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hồng Mã	Công ty mẹ
Tập đoàn TNHH MTV Sản xuất Kinh doanh Đá Trà Đuốc	Tập đoàn con
Tập đoàn TNHH MTV CNT Kiên Giang	Tập đoàn con
Tập đoàn Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Tập đoàn con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Công ty liên quan
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	Công ty liên quan
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Công Quý	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
Ông Lê Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng

#### Các giao dịch trọng yếu phát sinh trong kỳ với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Cho thuê máy ép gạch	-	83,600,000
	Thu tiền xây dựng	2,350,000,000	-
	Cho thuê nhân công	-	1,130,109,500
Công ty CP CNT Hà Tiên	Thuê xe	-	60,000,000
	Lợi nhuận phân phối từ hoạt động đầu tư	1,693,625,951	-
	Cho thuê xe và mặt bằng	849,600,000	510,000,000
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Lợi nhuận phân phối từ hoạt động đầu tư	17,500,000,000	-
	Trả theo hợp đồng hợp tác	300,000,000,000	-
	Cho thuê dịch vụ hạ tầng	-	57,140,000
	Bán vật liệu xây dựng (Phải thu)	7,842,538,440	2,405,962,200
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Khai thác đá hộc (Phải trả)	17,055,698,118	1,890,868,250
	Thu tiền cho vay	1,100,000,000	-
	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	81,117,809	145,468,493
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Thu mua dự án	95,000,000,000	-
	Hoàn ứng thực hiện dự án	37,000,000,000	-

#### Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan

Phải thu của khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây Cộng	Cung cấp dịch vụ	-	593,191,830
		-	593,191,830
Phải thu về cho vay dài hạn	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT  
Cộng

Cho vay	400,000,000	1,500,000,000
	<b>400,000,000</b>	<b>1,500,000,000</b>

### 3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan

Phải thu về cho vay dài hạn

Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam  
Cộng

Tạm ứng  
Ông Trần Công Quý

Cộng

Thu mua dự án

Ông Trần Công Quý

Cộng

Phải thu khác ngắn hạn

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây

Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa

Công ty CP CNT Hà Tiên

Cộng

Phải trả người bán

Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây

Cộng

+ Thu nhập của thành viên chủ chốt Tập đoàn trong kỳ như sau:

Ông Phạm Quốc Khánh

Ông Lý Chí Tùng

Ông Nguyễn Huy Hoàng

Ông Nguyễn Sơn Nam

Ông Lê Viết Nam

Ông Nguyễn Thành Long

Ông Trần Công Quý

Ông Phạm Anh Tuấn

Ông Hà Văn Minh

Ông Nguyễn Duy Hưng

Ông Phùng Đạt Đức

Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Cho vay	200,000,000	200,000,000
	<b>200,000,000</b>	<b>200,000,000</b>

Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Tạm ứng thực hiện dự án	40,000,000,000	77,000,000,000
	<b>40,000,000,000</b>	<b>77,000,000,000</b>

Dự án Bình Chiểu	95,000,000,000	-
	<b>95,000,000,000</b>	<b>-</b>

Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	386,586,302	305,468,493
Bán vật liệu xây dựng	-	785,264,797
Bán vật liệu xây dựng	-	41,868,940
Lợi nhuận phân phối từ hoạt động đầu tư	1,693,625,951	-
	<b>2,080,212,253</b>	<b>1,386,602,230</b>

Nội dung nghiệp vụ	31/12/2024	01/01/2024
Cung cấp dịch vụ	-	558,336,834
	<b>-</b>	<b>558,336,834</b>

	Năm 2024	Năm 2023
Thù lao và thưởng	1,328,286,458	1,501,528,963
Thù lao và thưởng	663,000,000	-
Thù lao và thưởng	184,000,000	-
Lương và thưởng	1,094,457,303	1,426,139,112
Lương và thưởng	893,637,084	1,175,335,159
Lương và thưởng	909,166,191	972,043,320
Lương và thưởng	1,170,631,237	1,433,589,130
Lương và thưởng	-	76,300,000
Lương và thưởng	-	66,300,000
Lương và thưởng	-	159,450,000
Lương và thưởng	-	97,560,000

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cộng

6,243,178,273

6,908,245,684

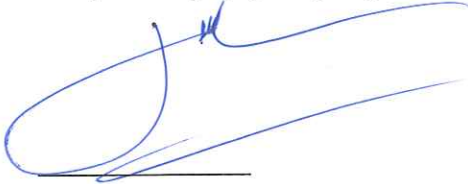
#### 4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận (xem trang 49)

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn được chia thành 4 bộ phận hoạt động: Bộ phận kinh doanh bất động sản, Bộ phận sản xuất, Bộ phận kinh doanh hàng hóa và Bộ phận dịch vụ. Tập đoàn lập Báo cáo bộ phận theo 4 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 4 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 kinh doanh hàng hóa: Kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Bộ phận sản xuất: Khai thác mỏ đá;
- Bộ phận dịch vụ: Cho thuê các thiết bị xây dựng; cho thuê mỏ đá, dịch vụ Khu tiện ích - Lotteria và Coffee tại Khu Đô thị mới thành phố Hà Tiên...

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



Danh Út  
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 21 tháng 01 năm 2025



Nguyễn Tiến Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam  
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.2. Các khoản đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>369,500,000,000</b>	<b>369,500,000,000</b>	<b>593,200,000,000</b>	<b>593,200,000,000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng	369,500,000,000	369,500,000,000	593,200,000,000	593,200,000,000
<b>Cộng</b>	<b>369,500,000,000</b>	<b>369,500,000,000</b>	<b>593,200,000,000</b>	<b>593,200,000,000</b>

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

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>28,824,000,000</b>	<b>-</b>	<b>25,242,878,541</b>	<b>4,824,000,000</b>	<b>-</b>	<b>3,768,785,430</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (1)	4,824,000,000	-	3,218,693,163	4,824,000,000	-	3,768,785,430
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng (4)	24,000,000,000	-	22,024,185,378	-	-	-
<b>- Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>2,241,310,000</b>	<b>(853,210,000)</b>	<b>1,388,100,000</b>	<b>18,593,760,000</b>	<b>(2,055,825,284)</b>	<b>16,537,934,716</b>
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa (2)	853,210,000	(853,210,000)	-	853,210,000	(853,210,000)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây (3)	1,388,100,000	-	1,388,100,000	1,388,100,000	-	1,388,100,000
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng (4)	-	-	-	16,352,450,000	(1,202,615,284)	15,149,834,716
<b>Cộng</b>	<b>31,065,310,000</b>	<b>(853,210,000)</b>	<b>26,630,978,541</b>	<b>23,417,760,000</b>	<b>(2,055,825,284)</b>	<b>20,306,720,146</b>



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(1) 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%.

(2) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa ("Phước Hòa") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500828333 đăng ký ngày 01 tháng 01 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp. Hoạt động kinh doanh chính của Phước Hòa là kinh doanh vật liệu, khai thác cảng biển. Tỷ lệ phần sở hữu là 2,05%.

(3) Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây ("TM 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 của TM Biển Tây là kinh doanh vật liệu, khai thác khoáng sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 10%. Đến thời điểm lập báo cáo này, TM Biển Tây vẫn đang hoạt động bình thường và Tập đoàn đánh giá không có tổn thất liên quan đến giá trị khoản đầu tư vào TM Biển Tây.

(4) Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng ("Bắc Thăng Long - Thành Đồng") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601497344 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 12 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 25 tháng 10 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 20%. Tập đoàn trích lập dự phòng dựa trên Báo cáo tài chính năm 2024 chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng.

(\*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 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).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2024		Đối tượng nợ	01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản công nợ quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	236,245,325,354	312,000,000		240,746,014,605	2,177,976,454	
- Phải thu khách hàng	223,683,058,019	312,000,000		226,861,422,224	1,440,916,205	
Công ty TNHH Xuân Giang	68,945,492,374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	68,945,492,374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22,747,360,234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	22,747,360,234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Kinh doanh Á Việt	19,069,748,646	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	19,069,748,646	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các khách hàng khác	112,920,456,765	312,000,000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 3 năm	116,098,820,970	1,440,916,205	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm
- 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	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
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	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Các nhà cung cấp khác	1,678,276,350	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	1,678,276,350	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Phải thu về cho vay	200,000,000	-		200,000,000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	200,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Tạm ứng	4,171,271,135	-		3,974,823,135	3,552,000	
Ông Nguyễn Hải Trường	1,397,375,140	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	1,397,375,140	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Bà Lương Ngọc Lan	480,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	480,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các cá nhân và đối tượng khác	2,293,895,995	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	2,097,447,995	3,552,000	Khoản tạm ứng quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Phải thu khác	2,030,034,340	-		3,548,807,386	733,508,249	
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thăng Long	679,319,976	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	679,319,976	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Ông Lê Quang Hữu	528,287,500	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	528,287,500	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các cá nhân và đối tượng khác	822,426,864	-	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm	2,341,199,910	733,508,249	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### V.9. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu kỳ	20,200,262,809	6,776,583,361	9,482,146,675	567,762,273	37,026,755,118
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(5,148,504,801)	(1,250,310,572)	-	(6,398,815,373)
Mua trong kỳ	25,191,734,851	-	-	64,759,091	25,256,493,942
Số dư cuối kỳ	45,391,997,660	1,628,078,560	8,231,836,103	632,521,364	55,884,433,687
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu kỳ	14,447,039,318	5,709,962,143	4,707,027,191	343,251,747	25,207,280,399
Khấu hao trong kỳ	1,262,796,589	708,467,197	460,399,641	54,754,931	2,486,418,358
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(4,776,273,958)	-	-	(4,776,273,958)
Số dư cuối kỳ	15,709,835,907	1,642,155,382	5,167,426,832	398,006,678	22,917,424,799
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu kỳ	5,753,223,491	1,066,621,218	4,775,119,484	224,510,526	11,819,474,719
Số dư cuối kỳ	29,682,161,753	(14,076,822)	3,064,409,271	234,514,686	32,967,008,888

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V.21. 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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư tại 01/01/2023</b>	<b>400,150,690,000</b>	<b>(1,012,784,684)</b>	<b>22,571,630,507</b>	<b>(70,225,755,848)</b>	<b>6,449,020,930</b>	<b>357,932,800,905</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	107,864,017,905	(409,259,878)	107,454,758,026
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	50,000,000	50,000,000
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>400,150,690,000</b>	<b>(1,012,784,684)</b>	<b>22,571,630,507</b>	<b>37,638,262,057</b>	<b>6,089,761,052</b>	<b>465,437,558,932</b>
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>400,150,690,000</b>	<b>(1,012,784,684)</b>	<b>22,399,587,678</b>	<b>144,418,741,182</b>	<b>53,182,343</b>	<b>566,009,416,519</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	134,164,952,729	1,100,217	134,166,052,946
Thoái vốn	-	-	-	3,841,645	(54,282,560)	(50,440,915)
Chia cổ tức	-	-	-	(3,991,506,900)	-	(3,991,506,900)
Tăng vốn trong năm	103,777,160,000	-	-	(103,777,160,000)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	1,061,303,408	-	1,061,303,408
<b>Số dư tại 31/12/2024</b>	<b>503,927,850,000</b>	<b>(1,012,784,684)</b>	<b>22,399,587,678</b>	<b>171,880,172,064</b>	<b>-</b>	<b>697,194,825,058</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI.14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính:**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
<b>Tài sản tài chính</b>						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	369,500,000,000	-	593,200,000,000	-	369,500,000,000	593,200,000,000
- Phải thu khách hàng	223,835,946,547	(223,371,058,019)	227,586,306,704	(225,420,506,019)	464,888,528	2,165,800,685
- Phải thu về cho vay	600,000,000	(200,000,000)	1,700,000,000	(200,000,000)	400,000,000	1,500,000,000
- Phải thu khác	18,341,144,514	(2,030,034,340)	20,492,574,216	(2,815,299,137)	16,311,110,174	17,677,275,079
- Tiền và các khoản tương đương tiền	123,136,723,666	-	38,740,717,045	-	123,136,723,666	38,740,717,045
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>735,413,814,727</b>	<b>(225,601,092,359)</b>	<b>881,719,597,965</b>	<b>(228,435,805,156)</b>	<b>509,812,722,368</b>	<b>653,283,792,809</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>						
- Vay và nợ	18,100,795,036	-	689,000,000	-	18,100,795,036	689,000,000
- Phải trả người bán	4,285,536,067	-	4,371,919,717	-	4,285,536,067	4,371,919,717
- Phải trả khác	3,226,955,713	-	3,700,552,410	-	3,226,955,713	3,700,552,410
- Chi phí phải trả	39,816,068,751	-	69,667,535,043	-	39,816,068,751	69,667,535,043
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>65,429,355,567</b>	<b>-</b>	<b>78,429,007,170</b>	<b>-</b>	<b>65,429,355,567</b>	<b>78,429,007,170</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT  
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII.4 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận**

**4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận bán hàng	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>382,213,013</b>	<b>16,940,251,200</b>	<b>4,255,163,940</b>	<b>211,688,312,540</b>	<b>233,265,940,693</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	382,213,013	16,940,251,200	4,255,163,940	211,688,312,540	233,265,940,693
<b>2. Chi phí</b>	<b>821,959,278</b>	<b>27,150,467,029</b>	<b>5,852,796,513</b>	<b>25,499,986,300</b>	<b>59,325,209,120</b>
Giá vốn	821,959,278	27,150,467,029	5,852,796,513	25,499,986,300	59,325,209,120
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(439,746,265)</b>	<b>(10,210,215,829)</b>	<b>(1,597,632,573)</b>	<b>186,188,326,240</b>	<b>173,940,731,573</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
<b>1. Doanh thu thuần</b>	<b>90,103,023,602</b>	<b>3,738,985,151</b>	<b>270,258,716,985</b>	<b>364,100,725,738</b>
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	90,103,023,602	3,738,985,151	270,258,716,985	364,100,725,738
<b>2. Chi phí</b>	<b>85,295,114,893</b>	<b>6,009,070,327</b>	<b>46,064,502,729</b>	<b>137,368,687,949</b>
Giá vốn	85,295,114,893	6,009,070,327	46,064,502,729	137,368,687,949
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>4,807,908,709</b>	<b>(2,270,085,176)</b>	<b>224,194,214,256</b>	<b>226,732,037,789</b>

