

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 68/CBTT-CNT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CNT
- Địa chỉ: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 3829 5488 Fax: 028 3821 1096
- Email: info@cnt.com.vn Website: <http://cnt.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2025
- BCTC riêng đã được kiểm toán (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC riêng đã được kiểm toán (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 kiểm toán/kiểm toán):

Có Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

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

Có Không

Vấn 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 ở mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.



Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2025
- Văn bản giải trình



PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 47

0051
CÔNG
TN
TOÁN
TIN H
CORE
T.P.H

030
C
C
T
C
VH PH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT (gọi tắt là "Công ty") 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 3 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 20 ngày 30 tháng 7 năm 2025 để thay đổi vốn điều lệ.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28 tháng 7 năm 2008 với mã chứng khoán là CNT.

Cổ phiếu của Công ty hủy niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2014 theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 27 tháng 02 năm 2015, cổ phiếu của Công ty được chấp thuận giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 105/QĐ-SGDHN của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch trên thị trường UPCOM vào ngày 17 tháng 3 năm 2015 theo Thông báo của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty là công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty

Kinh doanh bất động sản;

Cho thuê mặt bằng, cho thuê tài sản;

Khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng.

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 Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Quốc Khánh

Ông Trần Công Quý

Ông Nguyễn Huy Hoàng

Ông Lý Chí Tùng

Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Thành viên

Thành viên - miễn nhiệm từ ngày 28/4/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

3. Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ủy ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Huy Hoàng

Chủ tịch

Ông Trần Công Quý

Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Sơn Nam

Tổng Giám Đốc

Ông Lê Việt Nam

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thành Long

Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm từ ngày 10/01/2025

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng

Ông Phạm Quốc Khánh

Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Quốc Khánh đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Sơn Nam ký báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo giấy ủy quyền số 04/UQ-CNT ngày 27/01/2026.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến Ban Tổng Giám đốc Công ty; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Nguyễn Sơn Nam

Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Số: A0625224 - R/MOORE AISC-DN6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT (dưới đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026 từ trang 06 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của **Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



.....
Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2025-005-1

.....
Huỳnh Thị Bích Liễu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3902-2022-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		578.107.484.479	655.518.793.432
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	157.619.520.388	297.162.429.717
1. Tiền	111		4.619.520.388	117.162.429.717
2. Các khoản tương đương tiền	112		153.000.000.000	180.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		38.000.000.000	146.000.000.000
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	V.2a	38.000.000.000	146.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.177.103.659	88.202.281.280
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	229.250.872.453	225.084.468.381
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	23.245.722.417	13.201.548.458
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	-	400.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	9.389.523.099	77.919.355.298
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5,6	(232.709.014.310)	(229.184.402.018)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	781.311.161
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	348.500.866.190	111.823.174.336
1. Hàng tồn kho	141		348.500.866.190	111.823.174.336
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		4.809.994.242	12.330.908.099
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	3.724.861.937	8.787.747.890
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		305.361.611	2.763.389.515
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	779.770.694	779.770.694
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		442.598.921.971	191.379.120.792
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.633.251.251	3.208.251.251
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	200.000.000	200.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2.633.251.251	3.208.251.251
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(200.000.000)	(200.000.000)
II. Tài sản cố định	220	V.9	31.023.809.313	33.152.823.464
1. Tài sản cố định hữu hình	221		30.681.615.765	33.152.823.464
- Nguyên giá	222		53.849.111.029	54.313.031.399
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23.167.495.264)	(21.160.207.935)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	342.193.548	-
- Nguyên giá	228		360.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.806.452)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	715.724.400	-
- Nguyên giá	231		715.724.400	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	407.827.474.401	153.146.793.162
1. Đầu tư vào công ty con	251		405.000.000.000	150.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.824.000.000	5.824.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.241.310.000	2.241.310.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.237.835.599)	(4.918.516.838)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		398.662.606	1.871.252.915
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	268.999.227	1.179.232.128
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	129.663.379	692.020.787
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.020.706.406.450	846.897.914.224

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

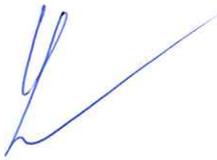
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		325.147.834.334	145.710.377.473
I. Nợ ngắn hạn	310		312.984.279.298	130.578.202.437
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	974.184.709	4.282.899.400
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.917.210.373	21.847.580.780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	1.120.958.136	28.472.615.622
4. Phải trả người lao động	314		2.302.983.052	1.832.345.235
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	33.963.222.811	39.816.068.751
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	12.302.171.031	25.573.886.146
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	254.005.877.680	3.206.955.713
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a,b	2.968.642.000	2.968.620.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	2.148.201.284
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		429.029.506	429.029.506
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		12.163.555.036	15.132.175.036
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.19c	12.163.555.036	15.132.175.036
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		695.558.572.116	701.187.536.751
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	695.558.572.116	701.187.536.751
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		654.802.830.000	503.927.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		654.802.830.000	503.927.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(1.012.784.684)	(1.012.784.684)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.399.587.678	22.399.587.678
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		19.368.939.122	175.872.883.757
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		14.939.346.757	25.974.737.155
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.429.592.365	149.898.146.602
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.020.706.406.450	846.897.914.224



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập biểu
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



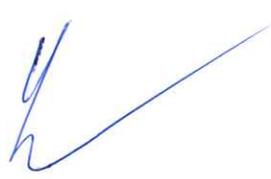
Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	55.822.878.389	233.663.727.680
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	55.822.878.389	233.663.727.680
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	28.544.822.519	58.519.241.939
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		27.278.055.870	175.144.485.741
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	11.485.692.298	36.426.598.307
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	2.020.578.586	573.564.980
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.701.259.825	563.166.712
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	2.513.365.761	16.311.772.875
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	24.899.539.350	17.785.735.906
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		9.330.264.471	176.900.010.287
11. Thu nhập khác	31	VI.7	7.829.536.929	5.870.753.485
12. Chi phí khác	32	VI.8	11.108.610.619	2.570.822.851
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.279.073.690)	3.299.930.634
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.051.190.781	180.199.940.921
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1.059.241.008	28.272.111.913
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		562.357.408	2.029.682.406
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.429.592.365	149.898.146.602


 Nguyễn Minh Nhật Linh
 Người lập biểu
 Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 16 tháng 3 năm 2026


 Nguyễn Tiên Dũng
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Sơn Nam
 Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.051.190.781	180.199.940.921
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.9,10	2.865.093.781	3.177.740.657
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	3.843.931.053	(2.824.314.529)
- 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		(11.705.692.298)	(34.035.080.657)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1.701.259.825	563.166.712
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.755.783.142	147.081.453.104
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		38.488.283.828	41.323.498.888
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(237.393.416.254)	(19.657.903.423)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		208.852.718.855	(512.883.007.068)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		5.973.118.854	20.219.959.894
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.701.259.825)	(563.166.712)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13a	(28.096.233.640)	(28.253.006.545)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(11.121.005.040)	(352.732.171.862)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(510.110.000)	(18.625.058.995)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		220.000.000	535.454.545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(38.600.000.000)	(437.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		147.000.000.000	765.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(427.140.000.000)	(98.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		172.140.000.000	372.100.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		31.467.389.481	16.681.625.222
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(115.422.720.519)	600.692.020.772

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	80.027.383.500	18.980.910.036
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(82.995.981.500)	(1.569.115.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.030.585.770)	(3.991.506.902)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(12.999.183.770)	13.420.288.134
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(139.542.909.329)	261.380.137.044
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		297.162.429.717	35.782.292.673
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>157.619.520.388</u>	<u>297.162.429.717</u>

Nguyễn Minh Nhật Linh
 Người lập biểu
 Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Tiên Dũng
 Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
 Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT (gọi tắt là "Công ty") 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 3 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 20 ngày 30 tháng 7 năm 2025 để thay đổi vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty là 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 Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản;

Cho thuê mặt bằng, tài sản;

Khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 49 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 40 nhân viên).**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp**7.1. Danh sách các công ty con**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có (04) bốn công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc Tổ 5, ấp Rẫy Mới, xã Kiên Lương, tỉnh An Giang	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang Lô F07-22 Đường số 2, khu ĐTM Hà Tiên, phường Hà Tiên, tỉnh An Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn Lô 65C, Khu QHDC Đảo 1B Bắc Sông Hà Thanh, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, 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%

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có (02) hai công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam 38E Trần Cao Vân, phường Võ Thị Sáu, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	33,33%	33,33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT 49 Lê Quốc Hưng, phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30,60%	30,60%

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 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 MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2024/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2026/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 kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

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

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

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

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

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

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

Kế toán đối với các khoản cho vay

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

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

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

Khoản đầu tư vào công ty liên doanh được ghi nhận khi Công ty có quyền đồng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của công ty này. Khi Công ty không còn quyền đồng kiểm soát thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty liên doanh.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ 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 giữa niên độ 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).

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây dựng các công trình.

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

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc xây dựng với mục đích để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)**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.**5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)****5.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

5.2 Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định vô hình**Tài sản cố định vô hình** được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 10 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 15 năm
Phần mềm máy tính	05 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Khi nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

7. 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 của công ty bao gồm các chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên (như 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), và các chi phí trả trước 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 thành phố Hà Tiên được phân bổ theo doanh thu ghi nhận trong kỳ.

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

10. 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 năm tài chính.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước 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 Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

12. 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, công ty 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 khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

13. 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".

14. 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 phản ánh kết quả kinh doanh lũy kế sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm báo cáo.

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

15. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản

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

Doanh thu bán bất động sản

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

Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền: doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa 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 lãi các khoản tiền gửi có kỳ hạn phát sinh trong năm.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

18. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm : chủ yếu là chi phí hoa hồng môi giới.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

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

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

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. Công ty không phản ánh 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) (tiếp theo)

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và 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 2025, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Công ty là 20%.

20. 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. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và 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. Công ty xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Các bên liên quan

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

22. Nguyên tắc trình bày báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	4.619.520.388	117.162.429.717
Tiền mặt	3.016.010.802	630.826.505
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.603.509.586	116.531.603.212
Các khoản tương đương tiền	153.000.000.000	180.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	153.000.000.000	180.000.000.000
Cộng	157.619.520.388	297.162.429.717

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có lãi suất từ 4,4% đến 4,7%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính - xem trang 39 - 41.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	4.484.213.754	(2.089.856.877)	4.179.713.754	-
Công ty TNHH Xuân Giang	68.945.492.374	(68.945.492.374)	68.945.492.374	(68.945.492.374)
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22.747.360.234	(22.747.360.234)	22.747.360.234	(22.747.360.234)
Các khách hàng khác	133.073.806.091	(124.647.698.906)	129.211.902.019	(125.325.730.075)
Cộng	229.250.872.453	(218.430.408.391)	225.084.468.381	(217.018.582.683)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Hải Sơn	4.000.000.000	(2.000.000.000)	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3.152.685.510	(3.152.685.510)	3.152.685.510	(3.152.685.510)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	8.800.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	7.293.036.907	(5.892.773.214)	5.048.862.948	(3.008.276.350)
Cộng	23.245.722.417	(11.045.458.724)	13.201.548.458	(6.160.961.860)

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	-	-	400.000.000	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	-	-	400.000.000	-
b. Dài hạn	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Cộng	200.000.000	(200.000.000)	600.000.000	(200.000.000)

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	9.389.523.099	(3.233.147.195)	77.919.355.298	(6.004.857.475)
Tạm ứng	6.258.979.764	(2.120.487.995)	45.187.403.616	(3.974.823.135)
Tạm ứng phát triển dự án	-	-	40.000.000.000	-
Tạm ứng nhân viên	6.258.979.764	(2.120.487.995)	5.187.403.616	(3.974.823.135)
Phải thu khác	3.130.543.335	(1.112.659.200)	32.731.951.682	(2.030.034.340)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	-	-	19.580.212.253	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.776.054.795	-	2.564.126.027	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà	-	-	8.047.767.710	-
Các đối tượng khác	1.354.488.540	(1.112.659.200)	2.539.845.692	(2.030.034.340)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	2.633.251.251	-	3.208.251.251	-
Ký cược, ký quỹ	2.633.251.251	-	3.208.251.251	-
Cộng	12.022.774.350	(3.233.147.195)	81.127.606.549	(6.004.857.475)

7. Nợ xấu - xem trang 42 - 43.

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	12.683.532	-
Chi phí SX, KD dở dang	324.151.792.691	-	85.743.720.480	-
<i>Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên</i>	<i>42.151.241.831</i>	<i>-</i>	<i>45.583.850.913</i>	<i>-</i>
<i>Dự án chung cư thương mại Quy Nhơn Bình Định</i>	<i>43.729.452.860</i>	<i>-</i>	<i>40.025.026.022</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu đô thị Phía tây nam cầu Long Vân</i>	<i>238.271.098.000</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí khác</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>134.843.545</i>	<i>-</i>
Hàng hoá	24.349.073.499	-	26.066.770.324	-
Hàng hóa	281.842.937	-	281.842.937	-
Hàng hóa bất động sản (*)	24.067.230.562	-	25.784.927.387	-
Cộng	348.500.866.190	-	111.823.174.336	-

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

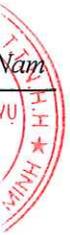
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản Củ Chi	6.266.509.562	-	6.266.509.562	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11.706.300.000	-	11.706.300.000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6.094.421.000	-	6.094.421.000	-
Hàng hóa bất động sản khác	-	-	1.717.696.825	-
Cộng	24.067.230.562	-	25.784.927.387	-

Công ty đã sử dụng quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.19 - Vay)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam



9. Tài sản cố định hữu hình - xem trang 44.

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	-	-
Mua trong năm	360.000.000	360.000.000
Số dư cuối năm	360.000.000	360.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	17.806.452	17.806.452
Số dư cuối năm	17.806.452	17.806.452
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	342.193.548	342.193.548

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	-	-
Hàng tồn kho chuyển sang	715.724.400	715.724.400
Số dư cuối năm	715.724.400	715.724.400
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	715.724.400	715.724.400

12. Chi phí trả trước**a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên

Chi phí khác

b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí khác

Cộng

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí trả trước ngắn hạn	3.724.861.937	8.787.747.890
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên	3.506.967.075	8.658.998.349
Chi phí khác	217.894.862	128.749.541
Chi phí trả trước dài hạn	268.999.227	1.179.232.128
Chi phí sửa chữa văn phòng	119.002.980	866.453.535
Chi phí khác	149.996.247	312.778.593
Cộng	3.993.861.164	9.966.980.018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Giấy Việt Nam - Công ty TNHH	522.633.497	522.633.497	-	-
Công ty TNHH An Phước	220.579.772	220.579.772	102.835.738	102.835.738
Các nhà cung cấp khác	230.971.440	230.971.440	4.180.063.662	4.180.063.662
Cộng	974.184.709	974.184.709	4.282.899.400	4.282.899.400
14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			31/12/2025	01/01/2025
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên			4.917.210.373	21.789.096.320
Các khách hàng khác			-	58.484.460
Cộng			4.917.210.373	21.847.580.780
15. Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước				
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	-	3.640.213.198	3.516.109.043	124.104.155
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.971.273.613	1.059.241.008	28.096.233.640	934.280.981
Thuế thu nhập cá nhân	501.342.009	383.556.287	822.325.296	62.573.000
Thuế tài nguyên	-	874.438.180	874.438.180	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	495.799.045	495.799.045	-
Cộng	28.472.615.622	6.453.247.718	33.804.905.204	1.120.958.136
b. Phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	779.770.694	-	-	779.770.694
Cộng	779.770.694	-	-	779.770.694
16. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/12/2025	01/01/2025
Chi phí dự án đất Hà Tiên			33.316.073.725	39.246.580.994
Chi phí phải trả khác			647.149.086	569.487.757
Cộng			33.963.222.811	39.816.068.751

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên	12.302.171.031	25.573.886.146
Cộng	12.302.171.031	25.573.886.146
18. Phải trả ngắn hạn khác	31/12/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50.000.000	50.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	253.955.877.680	3.156.955.713
<i>Phải trả khác là bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (*)</i>	253.000.000.000	-
<i>Tổng Công ty lắp máy Việt Nam</i>	-	2.091.442.684
<i>Cổ tức phải trả</i>	40.803.070	12.831.840
<i>Đối tượng khác</i>	915.074.610	1.052.681.189
Cộng	254.005.877.680	3.206.955.713

(*) Đây là khoản phải trả từ khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH MTV Blue Bay Quy Nhơn (Blue Bay) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 40/2025/HĐ/CNT-BLUE, dự án Khu đô thị Phía tây nam cầu Long Vân, Tỉnh Gia Lai do Công ty làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư dự án là 1.081.585.365.838 VND, trong đó giá trị góp vốn giai đoạn 1 là 400.000.000.000 VND, Blue Bay sẽ góp 260.000.000.000 VND, Công ty góp 140.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2025, Blue Bay đã góp được 253.000.000.000 VND.

19. Vay	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn đến hạn trả	2.968.620.000	2.968.620.000	2.968.620.000	2.968.620.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	2.968.620.000	2.968.620.000	2.968.620.000	2.968.620.000
b. Nợ thẻ tín dụng	22.000	22.000	-	-
c. Vay dài hạn	12.163.555.036	12.163.555.036	15.132.175.036	15.132.175.036
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	12.163.555.036	12.163.555.036	15.132.175.036	15.132.175.036
Cộng	15.132.197.036	15.132.197.036	18.100.795.036	18.100.795.036

(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 ngày 28/02/2024, chi tiết như sau:

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 từ giấy nhận nợ và từng lần giải ngân (từ 6,8% đến 9%/năm).

Mục đích sử dụng vốn vay: Tài trợ các nhu cầu tín dụng trung dài hạn hợp pháp, hợp lệ phục vụ thanh toán chi phí đầu tư văn phòng kết hợp nhà ở dành cho cán bộ nhân viên công ty tại khu đô thị mới Hà Tiên.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2025	01/01/2025
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
<i>Dự phòng phải trả và chi phí trích trước</i>	20%	20%
<i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	1%	1%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
<i>Dự phòng phải trả và chi phí trích trước</i>	6.641.669	436.281.926
<i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	123.021.710	255.738.861
Cộng	129.663.379	692.020.787

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu - xem trang 45.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88,21%	577.629.630.000	443.456.508.000
Các cổ đông khác	11,79%	77.173.200.000	60.471.342.000
Cộng	100,00%	654.802.830.000	503.927.850.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu	654.802.830.000	503.927.850.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	503.927.850.000	400.150.690.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	150.874.980.000	103.777.160.000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	654.802.830.000	503.927.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	160.933.537.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	65.480.283	50.392.785
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.480.283	50.392.785
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.480.283	50.392.785
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100.000	100.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100.000	100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.380.283	50.292.785
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65.380.283	50.292.785
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	22.399.587.678	22.399.587.678
Cộng	22.399.587.678	22.399.587.678

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:

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.

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn		
Từ 1 năm trở xuống	1.601.478.812	931.410.000
Từ 1 năm đến 5 năm	5.811.938.429	838.600.000
Trên 5 năm	1.760.041.670	1.959.291.670
Cộng	9.173.458.911	3.729.301.670

Công ty hiện đang thuê mặt bằng tại các địa chỉ sau: (1) Dự án Khu đô thị mới, tại phường Hà Tiên, tỉnh An Giang; (2) Lầu 2, Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh; (3) Lô 65C, Khu QHDC Đảo 1B Bắc Sông Hà Thanh, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai 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**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu khai thác đá	13.961.618.000	16.940.251.200
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.079.044.830	5.888.338.038
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	35.782.215.559	210.835.138.442
Cộng	55.822.878.389	233.663.727.680

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu khai thác đá	13.961.618.000	16.940.251.200
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	6.079.044.830	5.888.338.038
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	35.782.215.559	210.835.138.442
Cộng	55.822.878.389	233.663.727.680

3. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn khai thác đá	16.705.213.600	27.166.459.126
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.272.849.630	5.218.912.812
Chi phí kinh doanh Bất động sản	6.566.759.289	26.133.870.001
Cộng	28.544.822.519	58.519.241.939

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.290.807.801	14.801.700.563
Lãi chậm thanh toán	-	2.431.271.793
Cổ tức, lợi nhuận được chia	194.884.497	19.193.625.951
Cộng	11.485.692.298	36.426.598.307
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	1.701.259.825	563.166.712
Dự phòng tổn thất đầu tư	319.318.761	10.398.268
Cộng	2.020.578.586	573.564.980
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.513.365.761	16.311.772.875
Cộng	2.513.365.761	16.311.772.875
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	13.439.406.009	12.353.704.441
Chi phí khấu hao TSCĐ	593.348.337	140.362.731
Thuế, phí, lệ phí	4.000.000	4.000.000
Dự phòng/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	3.524.612.292	(2.834.712.797)
Chi phí bằng tiền khác	7.338.172.712	8.122.381.531
Cộng	24.899.539.350	17.785.735.906
7. Thu nhập khác		
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)	220.000.000	39.754.143
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	7.391.104.533	5.554.929.547
Thu nhập khác	218.432.396	276.069.795
Cộng	7.829.536.929	5.870.753.485
(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	220.000.000	535.454.545
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	495.700.402
Lãi/(lỗ) hoạt động thanh lý nhượng bán tài sản cố định	220.000.000	39.754.143
8. Chi phí khác		
Chi phí hoa hồng môi giới	3.400.652.635	2.269.988.393
Phạt vi phạm hành chính	4.969.828.293	-
Bồi thường vi phạm hợp đồng	1.842.804.533	-
Chi phí khác	895.325.158	300.834.458
Cộng	11.108.610.619	2.570.822.851

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.683.679.445	26.691.381.016
Chi phí nhân công	14.338.384.163	14.785.292.490
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.865.093.781	3.177.740.657
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.728.518.054	23.167.985.617
Chi phí khác bằng tiền	11.342.052.187	24.794.350.940
Cộng	55.957.727.630	92.616.750.720
10. Chi phí thuế TNDN hiện hành	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.051.190.781	180.199.940.921
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	5.416.345.269	147.773.046.863
- Thu nhập từ kinh doanh khác	634.845.512	32.426.894.058
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	4.884.277.599	(16.660.429.214)
- Các khoản điều chỉnh tăng	5.079.162.096	2.533.196.737
Chi phí không được trừ khi tính thuế	5.079.162.096	2.499.988.393
Các khoản chi phí trích trước	-	33.208.344
- Các khoản điều chỉnh giảm	194.884.497	19.193.625.951
Cổ tức, lợi nhuận được chia	194.884.497	19.193.625.951
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	10.935.468.380	163.539.511.707
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	5.416.345.269	150.043.035.256
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	5.519.123.111	13.496.476.451
4. Chuyển lỗ	(4.975.677.585)	(13.496.476.451)
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	5.959.790.795	150.043.035.256
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	1.191.958.159	30.008.607.051
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(132.717.151)	(1.736.495.138)
6. Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành (*)	1.059.241.008	28.272.111.913

(*) Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+100	1.806.873.234
VND	-100	(1.806.873.234)
Năm trước		
VND	+100	4.256.616.347
VND	-100	(4.256.616.347)

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 về bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng (tiếp theo)*Phải thu khách hàng*

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.968.642.000	12.163.555.036	-	15.132.197.036
Phải trả người bán	974.184.709	-	-	974.184.709
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	287.969.100.491	-	-	287.969.100.491
Cộng	291.911.927.200	12.163.555.036	-	304.075.482.236
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	2.968.620.000	15.132.175.036	-	18.100.795.036
Phải trả người bán	4.282.899.400	-	-	4.282.899.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	43.023.024.464	-	-	43.023.024.464
Cộng	50.274.543.864	15.132.175.036	-	65.406.718.900

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng các quyền sử dụng đất ở Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Công ty (xem thuyết minh số V.19 - Vay).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH - xem trang 46.

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

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

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

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

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 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

IX. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Năm 2025	Năm 2024
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	80.027.383.500	18.980.910.036
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(82.995.981.500)	(1.569.115.000)

X. 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 năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng.

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hồng Mã	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Công ty con
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức	Công ty con
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Công Quý	Phó chủ tịch HĐQT

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Lý Chí Tùng	Thành viên HĐQT - miễn nhiệm từ ngày 28/4/2025
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm từ ngày 10/01/2025
Ông Lê Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng

Các giao dịch trọng yếu phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	2.350.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	-	81.117.809
	Thu tiền cho vay	400.000.000	1.100.000.000
	Thu tiền lãi cho vay	254.871.233	-
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cho thuê xe và mặt bằng	530.000.000	780.000.000
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	271.500.000	849.600.000
	Thu tiền lợi nhuận được chia	17.500.000.000	-
	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác	-	300.000.000.000
	Chia lợi nhuận	-	17.500.000.000
Công ty TNHH MTV Blue Bay Quy Nhơn	Nhận tiền hợp tác đầu tư	253.000.000.000	-
Ông Trần Công Quý	Hoàn ứng thực hiện dự án	40.000.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với các bên liên quan:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	4.179.713.754	4.179.713.754
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	304.500.000	-
Cộng	4.484.213.754	4.179.713.754
Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	-	400.000.000
Cộng	-	400.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

		31/12/2025	01/01/2025
Phải thu về cho vay dài hạn			
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam		200.000.000	200.000.000
Cộng		200.000.000	200.000.000
Phải thu khác ngắn hạn			
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang		-	17.500.000.000
Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên		-	1.693.625.951
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT		-	386.586.302
Cộng		-	19.580.212.253
Phải trả ngắn hạn khác			
Công ty TNHH MTV Blue Bay Quy Nhơn		253.000.000.000	-
Cộng		253.000.000.000	-
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		Năm 2025	Năm 2024
Ông Phạm Quốc Khánh	Lương và thưởng	1.233.934.455	1.328.286.458
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thù lao	268.000.000	184.000.000
Ông Lý Chí Tùng	Thù lao	-	396.900.000
Ông Nguyễn Sơn Nam	Lương và thưởng	1.174.554.114	1.189.921.566
Ông Lê Việt Nam	Lương và thưởng	994.651.642	980.776.121
Ông Nguyễn Thành Long	Lương và thưởng	-	932.710.949
Cộng		3.671.140.211	5.012.595.094
Thu nhập của kế toán trưởng		Năm 2025	Năm 2024
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Lương và thưởng	485.456.263	500.968.254

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận - xem trang 47.

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Bộ phận sản xuất: sản xuất đá, cho thuê thiết bị xây dựng, cho thuê mỏ đá;
- Bộ phận dịch vụ: cho thuê gian hàng chợ đêm Hà Tiên; cho thuê mặt bằng, cho thuê Khách sạn Seaview tại KĐT mới thành phố Hà Tiên (nay là phường Hà Tiên, tỉnh An Giang).
- Bộ phận kinh doanh bất động sản (BDS): Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Hà Tiên, tỉnh An Giang;

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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



Nguyễn Minh Nhật Linh

Người lập biểu

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Tiên Dũng

Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam

Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	38.000.000.000	38.000.000.000	146.000.000.000	146.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng (*)	38.000.000.000	38.000.000.000	146.000.000.000	146.000.000.000
Cộng	38.000.000.000	38.000.000.000	146.000.000.000	146.000.000.000

(*) 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 5,3% - 7%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty con	405.000.000.000	(2.000.000.000)	150.000.000.000	(2.000.000.000)		
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đước (1)	2.000.000.000	(2.000.000.000)	2.000.000.000	(2.000.000.000)		
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang (2)	50.000.000.000	-	50.000.000.000	-		
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức (3)	103.000.000.000	-	97.000.000.000	-		
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn (4)	250.000.000.000	-	1.000.000.000	-		
- Đầu tư vào công ty liên kết	5.824.000.000	(2.384.625.599)	5.824.000.000	(2.065.306.838)		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (5)	4.824.000.000	(1.384.625.599)	4.824.000.000	(1.065.306.838)		
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	1.000.000.000	(1.000.000.000)	1.000.000.000	(1.000.000.000)		



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc
- Đầu tư vào đơn vị khác	2.241.310.000	(853.210.000)		2.241.310.000
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853.210.000	(853.210.000)		853.210.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biên Tây	1.388.100.000	-		1.388.100.000
Cộng	413.065.310.000	(5.237.835.599)		158.065.310.000

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

(2) Công ty TNHH Một thành viên CNT Kiên Giang ("CNT Kiên Giang") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702089480 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 26 tháng 11 năm 2024. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2025 sở hữu là 100%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, CNT Kiên Giang vẫn đang hoạt động bình thường.

(3) Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức ("CNT Dream") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318705770 đăng ký ngày 08 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 100%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, CNT Dream vẫn đang hoạt động bình thường.

(4) Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn ("CNT Blue Bay") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101647062 đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 22 tháng 9 năm 2025. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 100%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, CNT Blue Bay vẫn đang hoạt động bình thường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

(5) 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 bất động sản, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2025 là 30,6%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Sài Gòn TMT vẫn đang hoạt động bình thường.

(*) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025		Đối tượng nợ	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi						
- Tổng giá trị các khoản cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	237.998.871.187	5.089.856.877	229.384.402.018	-						
- Phải thu khách hàng	220.520.265.268	2.089.856.877	217.018.582.683	-						
Công ty TNHH Xuân Giang	68.945.492.374	-	68.945.492.374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm					Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22.747.360.234	-	22.747.360.234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm					Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	128.827.412.660	2.089.856.877	125.325.730.075	-	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm và trên 3 năm					Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Trả trước cho người bán	14.045.458.724	3.000.000.000	6.160.961.860	-						
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3.152.685.510	-	3.152.685.510	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm					Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Hải Sơn	4.000.000.000	2.000.000.000	-	-	Khoản trả trước quá hạn từ 1 đến 2 năm					
Các đối tượng khác	6.892.773.214	1.000.000.000	3.008.276.350	-	Khoản trả trước quá hạn từ 1 đến 2 năm và trên 3 năm					Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- 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	-	200.000.000	-
		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Tạm ứng	2.120.487.995	-	3.974.823.135	-
Các đối tượng khác	2.120.487.995	-	3.974.823.135	-
		Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi		Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi
- Phải thu khác	1.112.659.200	-	2.030.034.340	-
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thăng Long	679.319.976	-	679.319.976	-
		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	433.339.224	-	1.350.714.364	-
		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	44.671.471.696	2.177.761.171	6.831.277.168	632.521.364	54.313.031.399
Mua sắm trong năm	-	-	-	36.379.630	36.379.630
ĐT XDCB h.thành	-	-	-	339.700.000	339.700.000
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(840.000.000)	-	(840.000.000)
Số dư cuối năm	44.671.471.696	2.177.761.171	5.991.277.168	1.008.600.994	53.849.111.029
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	15.385.831.236	1.358.852.718	3.939.725.746	475.798.235	21.160.207.935
Khấu hao trong năm	1.894.915.708	302.362.464	496.506.108	153.503.049	2.847.287.329
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(840.000.000)	-	(840.000.000)
Số dư cuối năm	17.280.746.944	1.661.215.182	3.596.231.854	629.301.284	23.167.495.264
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	29.285.640.460	818.908.453	2.891.551.422	156.723.129	33.152.823.464
Số dư cuối năm	27.390.724.752	516.545.989	2.395.045.314	379.299.710	30.681.615.765

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.280.248.737 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	400.150.690.000	-	(1.012.784.684)	22.399.587.678	133.743.404.057	555.280.897.051
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	103.777.160.000	-	-	-	(103.777.160.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	149.898.146.602	149.898.146.602
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(3.991.506.902)	(3.991.506.902)
Số dư tại 31/12/2024	503.927.850.000	-	(1.012.784.684)	22.399.587.678	175.872.883.757	701.187.536.751
Số dư tại 01/01/2025	503.927.850.000	-	(1.012.784.684)	22.399.587.678	175.872.883.757	701.187.536.751
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	150.874.980.000	-	-	-	(150.874.980.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	4.429.592.365	4.429.592.365
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(10.058.557.000)	(10.058.557.000)
Số dư tại 31/12/2025	654.802.830.000	-	(1.012.784.684)	22.399.587.678	19.368.939.122	695.558.572.116

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2025, cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 với tổng mức chi trả cổ tức là 32% vốn điều lệ, trong đó chi trả bằng tiền là 2% vốn điều lệ và chi trả bằng cổ phiếu là 30% vốn điều lệ. Theo đó, vào ngày 30/7/2025 Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 30/7/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. 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 Công ty.

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	31/12/2025	31/12/2024
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	38.000.000.000	-	146.000.000.000	-	38.000.000.000	146.000.000.000
- Phải thu khách hàng	229.250.872.453	(218.430.408.391)	225.084.468.381	(217.018.582.683)	10.820.464.062	8.065.885.698
- Phải thu về cho vay	200.000.000	(200.000.000)	600.000.000	(200.000.000)	-	400.000.000
- Phải thu khác	5.763.794.586	(1.112.659.200)	35.940.202.933	(2.030.034.340)	4.651.135.386	33.910.168.593
- Tiền và các khoản tương đương tiền	157.619.520.388	-	297.162.429.717	-	157.619.520.388	297.162.429.717
TỔNG CỘNG	430.834.187.427	(219.743.067.591)	704.787.101.031	(219.248.617.023)	211.091.119.836	485.538.484.008
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	15.132.197.036	-	18.100.795.036	-	15.132.197.036	18.100.795.036
- Phải trả người bán	974.184.709	-	4.282.899.400	-	974.184.709	4.282.899.400
- Phải trả khác	254.005.877.680	-	3.206.955.713	-	254.005.877.680	3.206.955.713
- Chi phí phải trả	33.963.222.811	-	39.816.068.751	-	33.963.222.811	39.816.068.751
TỔNG CỘNG	304.075.482.236	-	65.406.718.900	-	304.075.482.236	65.406.718.900

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.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 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Công ty 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
1. Doanh thu thuần	13.961.618.000	6.079.044.830	35.782.215.559	55.822.878.389
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	13.961.618.000	6.079.044.830	35.782.215.559	55.822.878.389
2. Chi phí	16.705.213.600	5.272.849.630	6.566.759.289	28.544.822.519
Giá vốn	16.705.213.600	5.272.849.630	6.566.759.289	28.544.822.519
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	(2.743.595.600)	806.195.200	29.215.456.270	27.278.055.870

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Công ty 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
1. Doanh thu thuần	16.940.251.200	5.888.338.038	210.835.138.442	233.663.727.680
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	16.940.251.200	5.888.338.038	210.835.138.442	233.663.727.680
2. Chi phí	27.166.459.126	5.218.912.812	26.133.870.001	58.519.241.939
Giá vốn	27.166.459.126	5.218.912.812	26.133.870.001	58.519.241.939
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	(10.226.207.926)	669.425.226	184.701.268.441	175.144.485.741

