

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 333/CBTT-CNT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 10 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

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

BCTC riêng (TCNY có công ty con);

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

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

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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



Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày
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 quý 3 năm 2025
- Văn bản giải trình



PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		488,807,071,602	655,518,793,432
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	150,076,150,877	297,162,429,717
1. Tiền	111		19,076,150,877	117,162,429,717
2. Các khoản tương đương tiền	112		131,000,000,000	180,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		124,600,000,000	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.2	124,600,000,000	146,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		87,373,016,643	88,202,281,280
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	228,689,374,700	225,084,468,381
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12,006,858,586	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	74,936,407,976	77,919,355,298
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5,6	(228,613,345,771)	(229,184,402,018)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		353,721,152	781,311,161
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	116,752,209,961	111,823,174,336
1. Hàng tồn kho	141		116,752,209,961	111,823,174,336
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10,005,694,121	12,330,908,099
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	6,660,714,319	8,787,747,890
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,565,209,108	2,763,389,515
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	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 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		443,290,585,059	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	31,384,060,387	33,152,823,464
1. Tài sản cố định hữu hình	221		31,384,060,387	33,152,823,464
- Nguyên giá	222		53,849,111,029	54,313,031,399
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(22,465,050,642)	(21,160,207,935)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		252,000,000	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		252,000,000	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	408,117,616,588	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		(4,947,693,412)	(4,918,516,838)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		903,656,833	1,871,252,915
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	196,657,266	1,179,232,128
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.19	706,999,567	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		932,097,656,661	846,897,914,224

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		232,222,682,493	145,710,377,473
I. Nợ ngắn hạn	310		217,090,507,457	130,578,202,437
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	1,690,587,585	4,282,899,400
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	7,433,667,139	21,847,580,780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	1,396,558,262	28,472,615,622
4. Phải trả người lao động	314		1,174,792,212	1,832,345,235
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	34,698,950,341	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.15	24,083,014,088	25,573,886,146
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	143,289,030,040	3,206,955,713
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	746,677,000	2,968,620,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	2,148,201,284	2,148,201,284
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		429,029,506	429,029,506
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		15,132,175,036	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.17b	15,132,175,036	15,132,175,036
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		699,874,974,168	701,187,536,751
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	699,874,974,168	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		23,685,341,174	175,872,883,757
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		14,939,346,757	25,974,737,155
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		8,745,994,417	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		932,097,656,661	846,897,914,224



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập biểu
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 23 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Lũy kế đến tháng 9 năm 2025	Lũy kế đến tháng 9 năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	11,772,361,240	39,858,235,660	30,307,847,261	203,883,393,747
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	11,772,361,240	39,858,235,660	30,307,847,261	203,883,393,747
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	5,375,209,187	12,165,091,988	13,860,597,350	49,608,511,177
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		6,397,152,053	27,693,143,672	16,447,249,911	154,274,882,570
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2,609,396,642	2,704,302,346	8,642,775,306	14,314,046,320
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	307,212,196	239,756,008	1,436,245,958	657,509,053
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		307,212,196	239,756,008	1,407,069,384	269,044,368
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	312,689,340	4,828,049,399	1,489,886,882	14,402,154,505
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	3,819,641,707	4,601,268,824	14,485,042,211	12,007,038,394
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		4,567,005,452	20,728,371,787	7,678,850,166	141,522,226,938
11. Thu nhập khác	31	VI.7	1,697,474,447	4,370,824,813	5,730,868,528	5,758,977,752
12. Chi phí khác	32	VI.8	104,825,167	2,323,778,566	3,730,880,344	2,666,162,652
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,592,649,280	2,047,046,247	1,999,988,184	3,092,815,100
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6,159,654,732	22,775,418,034	9,678,838,350	144,615,042,038
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	479,013,898	4,421,479,054	947,822,713	24,715,484,770
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		14,179,514	396,180,128	(14,978,780)	1,535,419,260
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5,666,461,320	17,957,758,852	8,745,994,417	118,364,138,008



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập biểu
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 10 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám Đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến tháng 9 năm 2025	Lũy kế đến tháng 9 năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9,678,838,350	144,615,042,038
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.9	2,144,842,707	2,752,039,776
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	(541,879,673)	(1,934,248,112)
- 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		(8,862,775,306)	(13,017,468,993)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1,407,069,384	269,044,368
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3,826,095,462	132,684,409,077
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		10,379,297,817	13,330,161,820
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(4,929,035,625)	(22,713,078,618)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		96,168,657,676	(476,577,643,134)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2,857,608,433	18,475,441,288
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,407,069,384)	(269,922,135)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13a	(28,096,233,640)	(28,253,006,546)
- 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		78,799,320,739	(363,323,638,248)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(376,079,630)	(18,489,672,232)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		242,000,000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(124,600,000,000)	(183,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		146,400,000,000	514,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(255,000,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		19,643,381,681	13,947,058,029
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(213,690,697,949)	326,457,385,797

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến tháng 9 năm 2025	Lũy kế đến tháng 9 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		150,874,980,000	103,777,160,000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(150,874,980,000)	(103,777,160,000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	80,029,777,000	21,160,749,196
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(82,251,720,000)	(8,451,132,225)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(9,972,958,630)	(3,991,506,900)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(12,194,901,630)	8,718,110,071
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(147,086,278,840)	(28,148,142,380)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		297,162,429,717	35,782,292,673
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	150,076,150,877	7,634,150,293



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập biểu
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 19 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám Đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 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 03 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. Môi giới bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đầu tư bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (trừ kinh doanh dịch vụ pháp lý)... Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác. Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, chất phụ gia bê tông, nguyên vật liệu cho sản xuất vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất, thiết bị máy móc phương tiện vận tải phục vụ thi công, hàng tiêu thụ công nghiệp. Đầu tư kinh doanh nhà, xe máy, thiết bị, phụ tùng và phương tiện vận tải, hàng điện tử, gốm sứ, sản phẩm nhựa, cao su, nông sản phẩm, thực phẩm. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa; Khai thác và mua bán cát xây dựng. Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Dịch vụ giao nhận và vận chuyển hàng hóa, kho bãi. (không được sản xuất vật liệu xây dựng, nhựa, cao su; chế biến thực phẩm tươi sống trong khu dân cư tập trung ở thành phố Hồ Chí Minh). Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở), khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng. Dịch vụ quảng cáo thương mại. Khai thác và mua bán cát xây dựng. Mua bán sắt, thép, phế liệu (không hoạt động tại trụ sở), đồng, nhôm, hạt nhựa.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính giữa niên độ: không có.**6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 9 năm 2025: 41 nhân viên. (Ngày 30 tháng 9 năm 2024: 58 nhân viên).**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có (04) bốn công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
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 Dream1 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 30 tháng 9 năm 2025, Công ty có (02) hai công ty liên kết như sau:

<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam 38E Trần Cao Vân, Phường Võ Thị Sáu, Thành phố 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, Thành phố 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 giữa niên độ

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ kế toán quý 3 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 MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2024/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2026/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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...

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo)**Hàng hóa bất động sản**

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

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo 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 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
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước 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.

7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả 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.

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. 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 kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

12. 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".

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

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 bán 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Giá vốn của hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong 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 giữa niên độ này, Công ty đã ghi nhận giá vốn của hoạt động kinh doanh dự án đầu tư cơ sở hạ tầng theo dự toán do Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Việc thay đổi ước tính kế toán này của Ban Tổng Giám đốc Công ty dựa trên cơ sở ước tính hợp lý tại mỗi giai đoạn của dự án. Giá vốn lũy kế của dự án bất động sản này sẽ được điều chỉnh và ghi nhận đầy đủ tại thời điểm hoàn thành việc quyết toán giá trị công trình. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá không có sự khác biệt trọng yếu giữa các phương pháp áp dụng.

17. 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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 hoãn 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 hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

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 thuận.

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%.

19. 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 giữa niên độ, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính (tiếp theo)**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 giữa niên độ, 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 giữa niên độ nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

20. Các bên liên quan

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

21. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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	30/9/2025	01/01/2025
Tiền	19,076,150,877	117,162,429,717
Tiền mặt	68,155,569	630,826,505
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19,007,995,308	116,531,603,212
Các khoản tương đương tiền	131,000,000,000	180,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	131,000,000,000	180,000,000,000
Cộng	150,076,150,877	297,162,429,717

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có lãi suất từ 4,1% đến 4,2%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính - xem trang 36 - 38.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)	4,310,213,754	-	4,179,713,754	-
Công ty TNHH Xuân Giang	68,945,492,374	(68,945,492,374)	68,945,492,374	(68,945,492,374)
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22,747,360,234	(22,747,360,234)	22,747,360,234	(22,747,360,234)
Các khách hàng khác	132,686,308,338	(124,652,048,968)	129,211,902,019	(125,325,730,075)
Cộng	228,689,374,700	(216,344,901,576)	225,084,468,381	(217,018,582,683)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Hải Sơn	5,000,000,000	(1,500,000,000)	5,000,000,000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3,152,685,510	(3,152,685,510)	3,152,685,510	(3,152,685,510)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1,330,000,000	(1,330,000,000)	1,330,000,000	(1,330,000,000)
Các nhà cung cấp khác	2,524,173,076	(1,678,276,350)	3,718,862,948	(1,678,276,350)
Cộng	12,006,858,586	(7,660,961,860)	13,201,548,458	(6,160,961,860)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	30/9/2025		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 IX.3)	-	-	400,000,000	-
b. Dài hạn	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Cộng	200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)
6. Phải thu khác	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	74,936,407,976	(4,607,482,335)	77,919,355,298	(6,004,857,475)
Tạm ứng	31,603,414,904	(3,494,823,135)	45,187,403,616	(3,974,823,135)
Tạm ứng phát triển dự án (*)	25,000,000,000	-	40,000,000,000	-
Tạm ứng nhân viên	6,603,414,904	(3,494,823,135)	5,187,403,616	(3,974,823,135)
Phải thu khác	43,332,993,072	(1,112,659,200)	32,731,951,682	(2,030,034,340)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)	40,000,000	-	19,580,212,253	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (**)	1,507,184,657	-	2,564,126,027	-
Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Dương (***)	8,047,767,710	-	8,047,767,710	-
Các đối tượng khác	32,197,819,600	-	-	-
Các đối tượng khác	1,540,221,105	(1,112,659,200)	2,539,845,692	(2,030,034,340)
b. Dài hạn	2,633,251,251	-	3,208,251,251	-
Ký cược, ký quỹ	2,633,251,251	-	3,208,251,251	-
Cộng	77,569,659,227	(4,607,482,335)	81,127,606,549	(6,004,857,475)

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

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

(***) Đây là khoản tiền đặt trước tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân.

7. Nợ xấu - xem trang 38 -39.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	12,683,532	-
Chi phí SX, KD dở dang	90,630,211,083	-	85,743,720,480	-
<i>Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên</i>	<i>45,268,251,000</i>	-	<i>45,583,850,913</i>	-
<i>Dự án Buôn Mê Thuột</i>	<i>134,843,545</i>	-	<i>134,843,545</i>	-
<i>Dự án chung cư thương mại Quy Nhơn Bình Định</i>	<i>42,930,116,538</i>	-	<i>40,025,026,022</i>	-
<i>Dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân</i>	<i>2,000,000</i>	-	-	-
<i>Dự án mỏ đá Trà Đước</i>	<i>2,295,000,000</i>	-	-	-
Hàng hoá	26,121,998,878	-	26,066,770,324	-
Hàng hóa	281,842,937	-	281,842,937	-
Hàng hóa bất động sản (*)	25,840,155,941	-	25,784,927,387	-
Cộng	116,752,209,961	-	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:

	30/9/2025		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	1,772,925,379	-	1,717,696,825	-
Cộng	25,840,155,941	-	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.17 - Vay)

9. Tài sản cố định hữu hình - xem trang 40.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	30/9/2025		01/01/2025	
10. 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 trả trước dài hạn				
Cộng				
11. Phải trả cho người bán ngắn hạn	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 135	-	-	1,203,554,050	1,203,554,050
Công ty Cổ phần ILY FUR	-	-	750,389,768	750,389,768
Công ty TNHH MTV Hoàn Phát Kiên Giang	-	-	681,167,938	681,167,938
Công ty TNHH MTV Công nghiệp Hoá chất mỏ Nam Bộ - MICCO	1,213,250,400	1,213,250,400	-	-
Các nhà cung cấp khác	477,337,185	477,337,185	1,647,787,644	1,647,787,644
Cộng	1,690,587,585	1,690,587,585	4,282,899,400	4,282,899,400
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên				
Các khách hàng khác				
Cộng				

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/9/2025
a. Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	-	2,846,624,388	2,912,782,664	(66,158,276)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27,971,273,613	947,822,713	28,096,233,640	822,862,686
Thuế thu nhập cá nhân	501,342,009	725,783,440	1,171,481,149	55,644,300
Thuế tài nguyên	-	375,792,480	-	375,792,480
Thuế môn bài và phí BVMT và phí khác	-	213,585,317	5,168,245	208,417,072
Cộng	28,472,615,622	5,109,608,338	32,185,665,698	1,396,558,262
b. Phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	(779,770,694)	-	-	(779,770,694)
Cộng	(779,770,694)	-	-	(779,770,694)
14. Chi phí phải trả ngắn hạn			30/9/2025	01/01/2025
Chi phí dự án đất Hà Tiên			34,027,243,394	39,246,580,994
Chi phí phải trả khác			671,706,947	569,487,757
Cộng			34,698,950,341	39,816,068,751
15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			30/9/2025	01/01/2025
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên			24,083,014,088	25,573,886,146
Cộng			24,083,014,088	25,573,886,146
16. Phải trả ngắn hạn khác			30/9/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn			50,000,000	50,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác			143,239,030,040	3,156,955,713
<i>Tổng Công ty lắp máy Việt Nam</i>			-	2,091,442,684
<i>Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)</i>			142,000,000,000	-
<i>Cổ tức phải trả</i>			40,803,070	-
<i>Đối tượng khác</i>			1,198,226,970	1,065,513,029
Cộng			143,289,030,040	3,206,955,713

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Vay	30/9/2025		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	746,677,000	746,677,000	2,968,620,000	2,968,620,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	746,677,000	746,677,000	2,968,620,000	2,968,620,000
b. Vay dài hạn	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036
Cộng	15,878,852,036	15,878,852,036	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.

18. Dự phòng phải trả ngắn hạn	30/9/2025	01/01/2025
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường (*)	2,148,201,284	2,148,201,284
(*) Đây là chi phí cải tạo môi trường theo Quyết định số 139/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang ngày 18 tháng 01 năm 2012 về việc phê duyệt dự án cải tạo, phục hồi môi trường khai thác chế biến đá xây dựng mô đá núi Trà Đước Lớn tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.		
19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30/9/2025	01/01/2025
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
Dự phòng phải trả và chi phí trích trước	20%	20%
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1%	1%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Dự phòng phải trả và chi phí trích trước	466,169,426	436,281,926
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	240,830,141	255,738,861
Cộng	706,999,567	692,020,787

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu - xem trang 42.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/9/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88.00%	576,226,490,400	443,456,508,000
Các cổ đông khác	12.00%	78,576,339,600	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

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu	654,802,830,000	503,927,850,000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	503,927,850,000	503,927,850,000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	150,874,980,000	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	654,802,830,000	503,927,850,000
Cổ tức chi trả bằng tiền mặt	10,058,557,000	-

d. Cổ phiếu

	30/9/2025	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
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10,000	10,000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	30/9/2025	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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu khai thác đá	6,000,048,000	16,940,251,200
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,606,943,852	3,781,549,626
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	19,700,855,409	183,161,592,921
Cộng	30,307,847,261	203,883,393,747
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu khai thác đá	6,000,048,000	16,940,251,200
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4,606,943,852	3,781,549,626
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	19,700,855,409	183,161,592,921
Cộng	30,307,847,261	203,883,393,747
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn khai thác đá	4,018,564,821	22,976,858,909
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,740,740,030	3,848,149,882
Chi phí kinh doanh Bất động sản	7,101,292,499	22,783,502,386
Cộng	13,860,597,350	49,608,511,177
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8,447,890,809	13,017,468,993
Lãi chậm thanh toán	-	1,296,577,327
Cổ tức, lợi nhuận được chia	194,884,497	-
Cộng	8,642,775,306	14,314,046,320

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	1,407,069,384	269,044,368
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư	29,176,574	388,464,685
Cộng	1,436,245,958	657,509,053
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,489,886,882	14,402,154,505
Cộng	1,489,886,882	14,402,154,505
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	9,070,032,484	8,743,025,429
Chi phí khấu hao TSCĐ	441,033,629	280,725,462
Thuế, phí, lệ phí	4,000,000	4,000,000
Dự phòng/ (Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	(571,056,247)	(2,522,712,797)
Chi phí bằng tiền khác	5,541,032,345	5,502,000,300
Cộng	14,485,042,211	12,007,038,394
7. Thu nhập khác	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)	220,000,000	-
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	3,756,454,942	5,607,447,752
Thu nhập khác	1,754,413,586	151,530,000
Cộng	5,730,868,528	5,758,977,752
(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	220,000,000	-
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	-
Lãi/(lỗ) hoạt động thanh lý nhượng bán tài sản cố định	220,000,000	-
8. Chi phí khác	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	1,984,525,178
Chi phí hoa hồng môi giới	1,422,580,424	-
Chi phí thi hành án	-	30,620,762
Chi tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	1,842,804,533	-
Chi phí khác	465,495,387	651,016,712
Cộng	3,730,880,344	2,666,162,652

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9,678,838,350	144,615,042,038
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	418,130,039	130,865,184,838
- Thu nhập từ kinh doanh khác	9,260,708,311	13,749,857,200
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	110,496,400	(1,063,438,152)
- Các khoản điều chỉnh tăng	110,496,400	668,826,645
Chi phí không được trừ khi tính thuế	110,496,400	360,786,762
Các khoản chi phí trích trước	-	308,039,883
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	1,732,264,797
Các khoản hoàn nhập dự phòng	-	1,732,264,797
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	9,789,334,750	142,479,564,003
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	418,130,039	130,865,184,838
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	9,371,204,711	11,614,379,165
4. Chuyển lỗ	(4,975,677,585)	(11,614,379,165)
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	4,813,657,165	130,865,184,838
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	962,731,433	26,173,036,968
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(14,908,720)	(1,457,552,198)
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	947,822,713	24,715,484,770

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy 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 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 30 tháng 9 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng các quyền sử dụng đất 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.17 - Vay).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH - xem trang 43.

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 30 tháng 9 năm 2025 và ngày 30 tháng 9 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan	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 Dream1 Thủ Đức	Công ty con
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	Công ty con
Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên	Công ty con - đang làm thủ tục giải thể
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Công ty liên quan
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	Công ty liên quan
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Công Quý	Phó chủ tịch HĐQT
	Thành viên HĐQT - miễn nhiệm từ ngày 28/4/2025
Ông Lý Chí Tùng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Sơn Nam	Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm từ ngày 10/01/2025
Ông Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Nam	Kế toán trưởng
Ông Nguyễn Tiến Dũng	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Thu tiền	-	2,000,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Lãi cho vay tạm ứng		
	mua vật tư	5,523,287	50,849,315
	Thu tiền cho vay	400,000,000	400,000,000
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Thu tiền lãi cho vay	254,871,233	-
	Cho thuê xe và mặt bằng	442,000,000	387,000,000
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	271,500,000	-
	Thu tiền lợi nhuận được chia	17,500,000,000	-
	Trả theo hợp đồng hợp tác	-	246,000,000,000
	Thu tiền thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư (*)	142,000,000,000	-
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	Hoàn ứng thực hiện dự án	15,000,000,000	12,000,000,000

(*) Ngày 03/07/2025, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT (CNT) và Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn (Blue Bay) đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 40/2025/HĐ/CNT-BLUE. Theo đó, hai bên cùng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản tại Khu đô thị phía Tây Nam Cầu Long Vân, phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai với tổng vốn đầu tư xây dựng tạm tính là 1.081.585.365.838 VND. Hình thức đầu tư: hai bên cùng tham gia góp vốn để thực hiện dự án, tài khoản giao dịch tại ngân hàng do CNT mở. Giá trị góp vốn là 400.000.000.000 VND, trong đó Blue Bay góp 260.000.000.000 VND và CNT góp 140.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, CNT đã nhận được 142.000.000.000 VND tiền góp vốn từ Blue Bay.

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

	30/9/2025	01/01/2025
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	142,000,000,000	-
Cộng	142,000,000,000	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	4,179,713,754	4,179,713,754
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	130,500,000	-
Cộng	4,310,213,754	4,179,713,754

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

		30/9/2025	01/01/2025
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT		-	400,000,000
Cộng		<u>-</u>	<u>400,000,000</u>
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		<u>200,000,000</u>	<u>200,000,000</u>
Phải thu khác ngắn hạn			
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang		40,000,000	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		<u>40,000,000</u>	<u>19,580,212,253</u>
		09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc			
Ông Phạm Quốc Khánh	Lương và thưởng	858,861,255	866,923,043
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thù lao	120,600,000	105,300,000
Ông Lý Chí Tùng	Thù lao	-	424,600,000
Ông Nguyễn Sơn Nam	Lương và thưởng	815,452,914	827,297,757
Ông Lê Việt Nam	Lương và thưởng	697,988,962	681,301,186
Ông Nguyễn Thành Long	Lương và thưởng	-	720,518,110
Cộng		<u>2,492,903,131</u>	<u>3,625,940,096</u>
		09 tháng đầu năm 2025	09 tháng đầu năm 2024
Thu nhập của kế toán trưởng			
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Lương và thưởng	337,359,071	338,022,446

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận - xem trang 44.

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 mỏ đá, cho thuê thiết bị xây dựng, cho thuê mỏ đá, sản xuất gạch;
- Bộ phận dịch vụ: cho thuê mặt bằng chợ đêm Hà Tiên; cho thuê khu dịch vụ tiện ích - Lotteria và coffee tại KĐT mới Thành phố Hà Tiên.
- Bộ phận kinh doanh bất động sản (BDS): Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên 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.

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 10 tháng 10 năm 2025

Nguyễn Tiến Dũng

Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam

Tổng Giám Đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 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**

	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng (*)	124,600,000,000	124,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000
Cộng	124,600,000,000	124,600,000,000	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 4,2% - 5,2%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/9/2025		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						
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc (1)	405,000,000,000	(2,000,000,000)	150,000,000,000	(2,000,000,000)		
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang (2)	2,000,000,000	(2,000,000,000)	2,000,000,000	(2,000,000,000)		
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức (3)	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-		
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn (4)	103,000,000,000	-	97,000,000,000	-		
- Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (5)	250,000,000,000	-	1,000,000,000	-		
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	5,824,000,000	(2,094,483,412)	5,824,000,000	(2,065,306,838)		
	4,824,000,000	(1,094,483,412)	4,824,000,000	(1,065,306,838)		
	1,000,000,000	(1,000,000,000)	1,000,000,000	(1,000,000,000)		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/9/2025		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	(4,947,693,412)		158,065,310,000

(1) Công ty TNHH Một thành viên CNT Trà Đước ("CNT Trà Đước") 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 kết thúc kỳ báo cáo này là 100%. CNT Trà Đước 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 kết thúc kỳ báo cáo này là 100%.

(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, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 28/08/2025. 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 kết thúc kỳ báo cáo này là 100%.

(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 5 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 kết thúc kỳ báo cáo này là 100%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 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 kết thúc kỳ báo cáo này là 30,6%.

(*) 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 kỳ kế toán 9 tháng đầu 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	4,022,215,717	4,986,822,622	632,521,364	54,313,031,399
<i>Mua sắm, hoàn thành xây dựng trong kỳ</i>	-	-	-	376,079,630	376,079,630
<i>Thanh lý, nhượng bán trong kỳ</i>	-	(840,000,000)	-	-	(840,000,000)
Số dư cuối năm	44,671,471,696	3,182,215,717	4,986,822,622	1,008,600,994	53,849,111,029
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	15,385,831,318	3,203,307,351	2,095,271,385	475,797,881	21,160,207,935
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	1,421,186,776	226,771,848	372,379,581	124,504,502	2,144,842,707
<i>Thanh lý, nhượng bán trong kỳ</i>	-	(840,000,000)	-	-	(840,000,000)
Số dư cuối kỳ	16,807,018,094	2,590,079,199	2,467,650,966	600,302,383	22,465,050,642
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	29,285,640,378	818,908,366	2,891,551,237	156,723,483	33,152,823,464
Số dư cuối kỳ	27,864,453,602	592,136,518	2,519,171,656	408,298,611	31,384,060,387

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11,107,521,464 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
Tăng vốn trong năm	103,777,160,000	-	-	-	-	103,777,160,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	118,364,138,008	118,364,138,008
Chia cổ tức	-	-	-	-	(107,768,666,900)	(107,768,666,900)
Số dư tại 30/9/2024	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	144,338,875,165	669,653,528,159
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
Tăng vốn trong kỳ	150,874,980,000	-	-	-	-	150,874,980,000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	8,745,994,417	8,745,994,417
Chia cổ tức	-	-	-	-	(160,933,537,000)	(160,933,537,000)
Số dư tại 30/9/2025	654,802,830,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	23,685,341,174	699,874,974,168

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 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 số 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 số			Giá trị hợp lý		
	30/9/2025	31/12/2024	30/9/2025	31/12/2024	30/9/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124,600,000,000	-	146,000,000,000	-	124,600,000,000	146,000,000,000
- Phải thu khách hàng	228,689,374,700	(216,344,901,576)	225,084,468,381	(217,018,582,683)	12,344,473,124	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	45,966,244,323	(1,112,659,200)	35,940,202,933	(2,030,034,340)	44,853,585,123	33,910,168,593
- Tiền và các khoản tương đương tiền	150,076,150,877	-	297,162,429,717	-	150,076,150,877	297,162,429,717
TỔNG CỘNG	549,531,769,900	(217,657,560,776)	704,787,101,031	(219,248,617,023)	331,874,209,124	485,538,484,008
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	15,878,852,036	-	18,100,795,036	-	15,878,852,036	18,100,795,036
- Phải trả người bán	1,690,587,585	-	4,282,899,400	-	1,690,587,585	4,282,899,400
- Phải trả khác	143,289,030,040	-	3,206,955,713	-	143,289,030,040	3,206,955,713
- Chi phí phải trả	34,698,950,341	-	39,816,068,751	-	34,698,950,341	39,816,068,751
TỔNG CỘNG	195,557,420,002	-	65,406,718,900	-	195,557,420,002	65,406,718,900

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IX.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 30 tháng 9 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 BDS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	6,000,048,000	4,606,943,852	19,700,855,409	30,307,847,261
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	6,000,048,000	4,606,943,852	19,700,855,409	30,307,847,261
2. Chi phí	4,018,564,821	2,740,740,030	7,101,292,499	13,860,597,350
Giá vốn	4,018,564,821	2,740,740,030	7,101,292,499	13,860,597,350
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	1,981,483,179	1,866,203,822	12,599,562,910	16,447,249,911

Tại ngày 30 tháng 9 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 BDS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	16,940,251,200	3,781,549,626	183,161,592,921	203,883,393,747
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	16,940,251,200	3,781,549,626	183,161,592,921	203,883,393,747
2. Chi phí	22,976,858,909	3,848,149,882	22,783,502,386	49,608,511,177
Giá vốn	22,976,858,909	3,848,149,882	22,783,502,386	49,608,511,177
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	(6,036,607,709)	(66,600,256)	160,378,090,535	154,274,882,570