

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 31/CBTT-CNT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 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 hợp nhất (BCTC hợp nhất) quý 4 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 hợp nhất quý 4/2025
- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

Có Không

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



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.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất quý 4/2025
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

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



PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		703,592,205,352	779,581,720,069
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	159,314,856,172	303,136,723,666
1. Tiền	111		6,314,856,172	123,136,723,666
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	V.2	62,000,000,000	189,500,000,000
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		62,000,000,000	189,500,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26,688,383,043	162,048,724,567
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	231,126,970,098	227,265,066,026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	23,245,722,417	108,455,348,458
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	9,483,771,297	60,680,324,276
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(237,168,080,769)	(235,533,325,354)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	781,311,161
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	449,925,448,112	111,910,828,002
1. Hàng tồn kho	141		449,925,448,112	111,910,828,002
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5,663,518,025	12,985,443,834
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	3,844,468,883	8,787,747,890
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1,030,744,148	3,409,390,950
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13b	788,304,994	788,304,994
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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		63,869,511,316	64,575,477,942
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2,833,251,251	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.5	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.5	-	(200,000,000)
II. Tài sản cố định	220		30,841,540,502	32,970,554,653
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	30,499,346,954	32,970,554,653
- Nguyên giá	222		55,420,513,317	55,884,433,687
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24,921,166,363)	(22,913,879,034)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		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		715,724,400	-
- Nguyên giá	231		715,724,400	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	29,127,699,791	26,453,179,411
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		27,739,599,791	25,065,079,411
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		(853,210,000)	(853,210,000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		351,295,372	1,943,492,627
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	149,392,281	1,179,232,128
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.19	201,903,091	764,260,499
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		767,461,716,668	844,157,198,011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		72,995,324,239	147,048,180,234
I. Nợ ngắn hạn	310		61,115,282,022	132,316,581,258
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	994,099,776	4,285,536,067
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	4,918,403,373	21,848,773,780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	2,101,170,449	29,976,977,681
4. Phải trả người lao động	314		2,479,082,952	2,062,532,330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	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.15	12,302,171,031	25,573,886,146
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	959,460,124	3,206,955,713
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	2,968,642,000	2,968,620,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18	-	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		11,880,042,217	14,731,598,976
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	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		(283,512,819)	(400,576,060)
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		694,466,392,429	697,109,017,777
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	694,466,392,429	697,109,017,777
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
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		18,276,759,435	171,794,364,783
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	421a		10,860,827,782	36,845,593,998
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		7,415,931,653	134,948,770,785
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
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		767,461,716,668	844,157,198,011



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25,395,031,128	29,585,333,933	55,292,878,389	233,265,940,693
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	25,395,031,128	29,585,333,933	55,292,878,389	233,265,940,693
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	14,684,225,169	8,909,131,551	28,544,822,519	59,477,460,179
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		10,710,805,959	20,676,202,382	26,748,055,870	173,788,480,514
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	3,176,154,413	6,594,184,425	16,767,940,535	28,763,039,213
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	294,190,441	(284,192,497)	1,701,259,825	754,209,564
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		294,190,441	294,122,344	1,701,259,825	563,166,712
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(290,142,187)	(2,137,442,204)	(1,265,479,619)	(1,537,846,744)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	1,023,478,879	1,909,618,370	2,513,365,761	16,311,772,875
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	8,806,952,940	6,479,294,044	24,655,944,888	19,805,952,584
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		3,472,195,925	17,028,224,686	13,379,946,312	164,141,737,960
12. Thu nhập khác	31	VI.7	2,526,258,410	360,855,910	8,257,126,938	5,852,312,691
13. Chi phí khác	32	VI.8	7,805,320,284	153,740,376	11,536,200,628	2,572,804,915
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(5,279,061,874)	207,115,534	(3,279,073,690)	3,279,507,776
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(1,806,865,949)	17,235,340,220	10,100,872,622	167,421,245,736
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	57,384,115	4,306,501,344	2,005,520,320	30,038,772,384
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	1,053,336,000	446,351,650	679,420,649	2,428,043,746
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(2,917,586,064)	12,482,487,226	7,415,931,653	134,954,429,606
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(2,917,586,064)	12,482,168,287	7,415,931,653	134,953,329,389
Cổ đông không kiểm soát	62		-	318,939	-	1,100,217
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(36)	248	92	2,791
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	(36)	248	92	2,791



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 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		10,100,872,622	167,421,245,736
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.9	2,865,093,781	3,445,032,231
- Các khoản dự phòng	03	VI.6	1,434,755,415	(2,834,712,797)
- 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		(17,258,296,947)	(24,624,191,174)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1,701,259,825	563,166,712
- Các khoản điều chỉnh khác	07		1,265,479,620	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		109,164,316	143,970,540,708
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		153,857,887,266	(58,113,511,841)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(338,014,620,110)	(18,891,467,294)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(86,007,367,053)	(213,031,311,671)
- 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	(27,436,729,223)	(29,931,939,961)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(293,219,805,775)	(156,340,896,877)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(1,451,804,030)	(18,625,058,995)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		242,000,000	685,240,909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(85,000,000,000)	(922,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		212,900,000,000	1,325,700,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3,940,000,000)	(7,647,550,000)
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	29,203,983,450
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		142,393,577,651	407,316,615,364

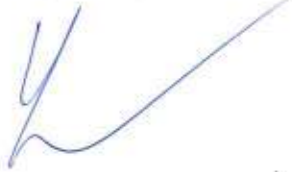
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 4 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		150,874,980,000	-
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)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	83,007,203,500	18,980,910,036
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(85,975,801,500)	(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		9,972,958,630	(3,991,506,902)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		7,004,360,630	13,420,288,134
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(143,821,867,494)	264,396,006,621
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		303,136,723,666	38,740,717,045
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	159,314,856,172	303,136,723,666



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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 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, sản xuất và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng theo kỳ kế toán thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 50 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 41 nhân viên).**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc Tập đoàn**7.1. Tổng số các công ty con: 04 (bốn) công ty**

- Số lượng các công ty con được hợp nhất: 04 (bốn) công ty con.
- Số lượng các công ty con không được hợp nhất: Không có.

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

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

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV CNT Trà 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%

7.3. Danh sách các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
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 Số 49 Lê Quốc Hùng, Phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30.60%	30.60%
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đông Tổ dân phố Đập 3, Phường Phố Yên, Tỉnh Thái Nguyên	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	20.50%	20.50%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC (TT200) được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều TT200; Thông tư số 202/2014/TT-BTC (TT202) được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung một số điều TT200, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các công ty con gọi chung là ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán năm 2025.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản cho vay

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày gộp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà thực hiện đánh giá hàng năm xem lợi thế thương mại có bị suy giảm hay không. Báo cáo tài chính của Công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

+ Khoản đầu tư 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 hợp nhất của công ty được đầu tư (nếu công ty này là công ty mẹ), là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư (nếu công ty này là doanh nghiệp độc lập không có công ty con).

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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 Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá được ghi nhận là hàng tồn kho. Hàng tồn kho được thể hiện theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và các chi phí xây dựng, chi phí trực tiếp và chi phí chung khác có liên quan phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**6.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp.

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản cố định như sau

Nhà xưởng, vật kiến trúc	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 - 10 năm

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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.

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

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 Tập đoàn.

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 kỳ kế toán.

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

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 Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước hợp đồng mua đất nền nhưng chưa được bàn giao đất.

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

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, tập đoàn tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khối 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".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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 hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí phát sinh của hàng hóa, vật tư xuất bán và chi phí khác đã cung cấp trong kỳ. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

Giá vốn kinh doanh bất động sản

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

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 Tập đoàn trong kỳ kế toán 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Tập đoàn không 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.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập 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 Tập đoàn là 20%.

20. Nguyên tắc ghi nhận lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi suy giảm trên cổ phiếu

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

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết, không được niêm yết và các công cụ tài chính phái sinh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. 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, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính phái sinh.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

23. Các bên liên quan

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

24. Nguyên tắc trình bày báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn 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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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 HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	6,314,856,172	123,136,723,666
Tiền mặt	3,988,759,499	879,536,249
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2,326,096,673	122,257,187,417
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	159,314,856,172	303,136,723,666

(*) 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 40 - 41.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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	139,434,117,490	(131,272,287,887)	135,572,213,418	(131,474,653,411)
Cộng	231,126,970,098	(222,965,140,495)	227,265,066,026	(223,167,506,019)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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
Trả trước cho bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)	-	-	95,000,000,000	-
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 Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1,330,000,000	(1,330,000,000)	1,330,000,000	(1,330,000,000)
Công ty TNHH Địa ốc Gia Phú	1,374,335,140	(1,374,335,140)	-	-
Nguyễn Thị Hải	2,000,000,000	(1,000,000,000)	-	-
Công ty CP TMDV Xây dựng Thanh Vinh	8,800,000,000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	2,588,701,767	(1,912,772,429)	3,972,662,948	(1,678,276,350)
Cộng	23,245,722,417	(10,769,793,079)	108,455,348,458	(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 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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	9,483,771,297	(3,233,147,195)	60,680,324,276	(6,004,857,475)
Tạm ứng	6,306,979,764	(2,120,487,995)	45,205,403,616	(3,974,823,135)
Tạm ứng phát triển dự án	-	-	40,000,000,000	-
Tạm ứng nhân viên	6,306,979,764	(2,120,487,995)	5,205,403,616	(3,974,823,135)
Phải thu khác	3,176,791,533	(1,112,659,200)	15,474,920,660	(2,030,034,340)
<i>Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)</i>	-	-	386,586,302	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	1,868,720,549	-	2,801,093,350	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà</i>	-	-	8,047,767,710	-
<i>Các đối tượng khác</i>	1,308,070,984	(1,112,659,200)	4,239,473,298	(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	12,117,022,548	(3,233,147,195)	63,888,575,527	(6,004,857,475)

7. Nợ xấu - xem trang 42 - 43.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 sản xuất, kinh doanh dở dang	425,576,374,613	-	85,831,374,146	-
<i>Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên</i>	<i>42,151,241,831</i>	-	<i>45,583,850,913</i>	-
<i>Dự án Buôn Mê Thuột</i>	-	-	<i>134,843,545</i>	-
<i>Dự án chung cư thương mại Quy Nhơn Bình Định</i>	<i>43,729,452,860</i>	-	<i>40,025,026,022</i>	-
<i>Dự án Bình Chiểu - Thủ Đức</i>	<i>101,424,581,922</i>	-	-	-
<i>Dự án khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân</i>	<i>238,271,098,000</i>	-	-	-
<i>Dự án khác</i>	-	-	<i>87,653,666</i>	-
Hàng hoá	24,349,073,499	-	26,066,770,324	-
<i>Hàng hóa</i>	<i>281,842,937</i>	-	<i>281,842,937</i>	-
<i>Hàng hóa bất động sản (*)</i>	<i>24,067,230,562</i>	-	<i>25,784,927,387</i>	-
Cộng	449,925,448,112	-	111,910,828,002	-

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

Hàng hóa bất động sản Củ Chi	6,266,509,562	-	6,266,509,562	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11,706,300,000	-	11,706,300,000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6,094,421,000	-	6,094,421,000	-
Hàng hóa bất động sản khác	-	-	1,717,696,825	-
Cộng	24,067,230,562	-	25,784,927,387	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025		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 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
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
Tổng Công Ty Giấy Việt Nam - Công Ty TNHH	522,633,497	522,633,497	-	-
Các nhà cung cấp khác	471,466,279	471,466,279	1,650,424,311	1,650,424,311
Cộng	994,099,776	994,099,776	4,285,536,067	4,285,536,067
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 HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/12/2025
a. Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	-	7,018,229,190	6,894,125,035	124,104,155
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29,441,393,672	2,005,520,320	29,566,353,698	1,880,560,294
Thuế thu nhập cá nhân	535,584,009	1,075,946,053	1,515,024,062	96,506,000
Thuế tài nguyên	-	874,438,180	874,438,180	-
Thuế môn bài và phí BVMT và phí khác	-	495,799,045	495,799,045	-
Các loại thuế khác	-	9,000,000	9,000,000	-
Cộng	29,976,977,681	11,478,932,788	39,354,740,020	2,101,170,449
b. Phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu	779,770,694	-	-	779,770,694
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	7,872,800	-	-	7,872,800
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	661,500	-	-	661,500
Cộng	788,304,994	-	-	788,304,994
14. Chi phí phải trả ngắn hạn			31/12/2025	01/01/2025
Chi phí dự án đất Hà Tiên			33,451,053,355	39,246,580,994
Chi phí phải trả khác			512,169,456	569,487,757
Cộng			33,963,222,811	39,816,068,751
15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			31/12/2025	01/01/2025
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
16. Phải trả khác ngắn hạn			31/12/2025	01/01/2025
Kỹ quỹ, ký cược			50,000,000	50,000,000
Phải trả khác			909,460,124	3,156,955,713
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam			-	2,091,442,684
Cổ tức phải trả			40,803,070	-
Đối tượng khác			868,657,054	1,065,513,029
Cộng			959,460,124	3,206,955,713

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. 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 và đến hạn trả	2,968,642,000	2,968,642,000	2,968,620,000	2,968,620,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	2,968,642,000	2,968,642,000	2,968,620,000	2,968,620,000
b. 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

Thuyết minh các khoản vay

(1) Vay ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/24/02/0006 ngày 28/2/2024, 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	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	-	2,148,201,284

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2025	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			
<i>Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ</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>Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ</i>	78,881,381	508,521,638	
<i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	123,021,710	255,738,861	
Cộng	201,903,091	764,260,499	
20. 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	88.00%	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			
Vốn góp của chủ sở hữu		Năm 2025	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	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

d. Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65,480,283	50,392,785
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>65,480,283</i>	<i>50,392,785</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100,000	100,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>100,000</i>	<i>100,000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65,380,283	50,292,785
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>65,380,283</i>	<i>50,292,785</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>
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.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu khai thác đá	13,961,618,000	16,940,251,200
Doanh thu bán hàng hóa	-	748,405,346
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,549,044,830	4,742,145,705
Doanh thu kinh doanh bất động sản	35,782,215,559	210,835,138,442
Cộng	55,292,878,389	233,265,940,693

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu khai thác đá	13,961,618,000	16,940,251,200
Doanh thu bán hàng hóa	-	748,405,346
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,549,044,830	4,742,145,705
Doanh thu kinh doanh bất động sản	35,782,215,559	210,835,138,442
Cộng	55,292,878,389	233,265,940,693
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn khai thác đá	16,705,213,600	27,150,467,047
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	974,210,319
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5,272,849,630	5,218,912,812
Giá vốn kinh doanh bất động sản	6,566,759,289	26,133,870,001
Cộng	28,544,822,519	59,477,460,179
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16,573,056,038	26,331,767,421
Lãi chậm thanh toán	-	2,431,271,792
Doanh thu hoạt động tài chính khác	194,884,497	-
Cộng	16,767,940,535	28,763,039,213
5. Chi phí tài chính	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	1,701,259,825	563,166,712
Dự phòng/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư	-	191,042,852
Cộng	1,701,259,825	754,209,564

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
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	14,789,702,581	13,757,473,145
Chi phí khấu hao TSCĐ	593,348,337	303,377,047
Thuế, phí, lệ phí	13,000,000	12,000,000
Dự phòng/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	1,434,755,415	(2,834,712,797)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	7,825,138,555	8,567,815,189
Cộng	24,655,944,888	19,805,952,584
7. Thu nhập khác	Năm 2025	Năm 2024
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	220,000,000	21,313,349
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	5,853,423,942	5,554,929,547
Các khoản khác	2,183,702,996	276,069,795
Cộng	8,257,126,938	5,852,312,691
8. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí hoa hồng môi giới	3,491,561,726	2,269,988,393
Các khoản khác	8,044,638,902	302,816,522
Cộng	11,536,200,628	2,572,804,915

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10,100,872,622	167,421,245,736
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	5,416,345,269	147,773,046,863
- Thu nhập từ kinh doanh khác	4,684,527,353	19,648,198,873
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:	5,565,992,316	4,237,642,799
- Các khoản điều chỉnh tăng	5,565,992,316	4,237,642,799
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	15,666,864,938	172,372,814,059
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	5,416,345,269	147,773,046,863
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	10,250,519,669	24,599,767,196
4. Chuyển lỗ	(4,975,677,585)	(13,496,476,451)
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	10,691,187,353	158,876,337,608
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2,138,237,471	31,775,267,522
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(132,717,151)	(1,736,495,138)
Thuế thu nhập doanh nghiệp truy thu	-	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2,005,520,320	30,038,772,384
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2025	Năm 2024
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	679,420,649	2,428,043,746
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	679,420,649	2,428,043,746

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	7,415,931,653	134,953,329,389
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7,415,931,653	134,953,329,389
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	80,468,118	48,352,415
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	92	2,791
12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	7,415,931,653	134,953,329,389
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	7,415,931,653	134,953,329,389
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	80,468,118	48,352,415
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	92	2,791

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

Rủi ro về bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

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. Tập đoàn nhận thấy rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu về cho vay là thấp.

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất ở Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Tập đoàn (xem thuyết minh số V.17 - Vay).

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.

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

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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 hợp nhất.

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 Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đồng	Công ty liên kết
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Công Quý	Phó chủ tịch HĐQT
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 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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Thu tiền cho vay	400,000,000	1,100,000,000
	Thu tiền lãi cho vay	254,871,233	-
Ông Trần Công Quý	Hoàn ứng tiền thu gom quỹ đất	40,000,000,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)**Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan****Phải thu về cho vay ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT

Cộng**Phải thu về cho vay dài hạn**

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

Cộng**Phải thu khác ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT

Cộng

	31/12/2025	01/01/2025
	-	400,000,000
	-	400,000,000
	31/12/2025	01/01/2025
	200,000,000	200,000,000
	200,000,000	200,000,000
	31/12/2025	01/01/2025
	-	386,586,302
	-	386,586,302

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc của công ty mẹ trong kỳ như sau:

Ông Phạm Quốc Khánh

Lương và thưởng

Ông Trần Công Quý

Lương và thưởng

Ông Nguyễn Huy Hoàng

Thù lao

Ông Lý Chí Tùng

Thù lao

Ông Nguyễn Sơn Nam

Lương và thưởng

Ông Lê Việt Nam

Lương và thưởng

Ông Nguyễn Thành Long

Lương và thưởng

Cộng

	Năm 2025	Năm 2024
	1,141,061,255	866,923,043
	1,175,091,257	807,091,109
	241,200,000	105,300,000
	-	424,600,000
	1,085,054,114	827,297,757
	922,791,642	681,301,186
	-	720,518,110
	4,565,198,268	4,433,031,205

Thu nhập kế toán trưởng

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Lương và thưởng

	Năm 2025	Năm 2024
	448,655,263	500,968,254

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

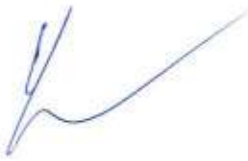
4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận - xem trang 47.

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn 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;
- Bộ phận kinh doanh hàng hóa: Kinh doanh vật liệu xây dựng.

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn 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: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 01 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng (*)	62,000,000,000	62,000,000,000	189,500,000,000	189,500,000,000
Cộng	62,000,000,000	62,000,000,000	189,500,000,000	189,500,000,000

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,2% - 5,5%/năm.

b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng (1)	27,940,000,000	24,840,240,537	24,000,000,000	21,846,386,248
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (2)	4,824,000,000	2,899,359,254	4,824,000,000	3,218,693,163
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
Cộng	33,764,000,000	27,739,599,791	29,824,000,000	25,065,079,411

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
c. Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853,210,000	(853,210,000)		853,210,000		(853,210,000)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	1,388,100,000	-		1,388,100,000	-	
Cộng	2,241,310,000	(853,210,000)		2,241,310,000		(853,210,000)

(1) Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng ("Bắc Thăng Long - Thành Đồng") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601497344 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 12 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 22 tháng 8 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 20,5%.

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT ("Sài Gòn TMT") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314146761 đăng ký ngày 06 tháng 12 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh sắt, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 30,6%.

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất 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 quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	240,168,080,769	3,000,000,000		235,733,325,354	-	
- Phải thu khách hàng	222,689,474,850	-		223,367,506,019	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Xuân Giang	68,945,492,374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	68,945,492,374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22,747,360,234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	22,747,360,234	-	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm
Các đối tượng khác	130,996,622,242	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	131,674,653,411	-	
- 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	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	3,152,685,510	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1,330,000,000	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	1,330,000,000	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Hải Sơn	4,000,000,000	2,000,000,000	Khoản trả trước quá hạn từ 6 tháng đến 1 năm	-	-	
Nguyễn Thị Hải	2,000,000,000	1,000,000,000	Khoản trả trước quá hạn dưới 3 tháng	-	-	
Các đối tượng khác	3,562,773,214	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	1,678,276,350	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
V.7. Nợ xấu (tiếp theo)				
- 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	-
- Tạm ứng	2,120,487,995	-	3,974,823,135	-
Ông Nguyễn Hải Trường	23,040,000	-	1,397,375,140	-
Ông Lương Ngọc Lan	-	-	480,000,000	-
Các đối tượng khác	2,097,447,995	-	2,097,447,995	-
- 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	-
Ông Lê Quang Hữu	-	-	528,287,500	-
Các đối tượng khác	433,339,224	-	822,426,864	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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	44,827,744,161	2,192,332,059	8,231,836,103	632,521,364	55,884,433,687
Mua trong kỳ	-	-	-	376,079,630	376,079,630
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(840,000,000)	-	-	(840,000,000)
Số dư cuối năm	44,827,744,161	1,352,332,059	8,231,836,103	1,008,600,994	55,420,513,317
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	15,646,285,325	1,405,993,821	5,385,801,653	475,798,235	22,913,879,034
Khấu hao trong kỳ	1,894,915,708	302,362,464	496,506,108	153,503,049	2,847,287,329
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ	-	(840,000,000)	-	-	(840,000,000)
Số dư cuối kỳ	17,541,201,033	868,356,285	5,882,307,761	629,301,284	24,921,166,363
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	29,181,458,836	786,338,238	2,846,034,450	156,723,129	32,970,554,653
Số dư cuối kỳ	27,286,543,128	483,975,774	2,349,528,342	379,299,710	30,499,346,954

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	400,150,690,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	144,418,741,182	53,182,343	566,009,416,519
Tăng vốn trong năm	103,777,160,000	-	-	-	(103,777,160,000)	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	134,953,329,389	1,100,217	134,954,429,606
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3,991,506,902)	(54,282,560)	(4,045,789,462)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	190,961,114	-	190,961,114
Số dư tại 31/12/2024	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	171,794,364,783	-	697,109,017,777
Số dư tại 01/01/2025	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	171,794,364,783	-	697,109,017,777
Tăng vốn trong năm	150,874,980,000	-	-	-	(150,874,980,000)	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	7,415,931,653	-	7,415,931,653
Chia cổ tức	-	-	-	-	(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	18,276,759,436	-	694,466,392,430

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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 hợp nhất của Tập đoàn.

	Giá trị ghi số				Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	Dự phòng	Giá trị	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	62,000,000,000	-	189,500,000,000	-	62,000,000,000	189,500,000,000
- Phải thu khách hàng	231,126,970,098	(222,965,140,495)	227,265,066,026	(223,167,506,019)	8,161,829,603	4,097,560,007
- Phải thu về cho vay	200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)	-	400,000,000
- Phải thu khác	5,810,042,784	(1,112,659,200)	18,683,171,911	(2,030,034,340)	4,697,383,584	16,653,137,571
- Tiền và các khoản tương đương tiền	159,314,856,172	-	303,136,723,666	-	159,314,856,172	303,136,723,666
TỔNG CỘNG	458,451,869,054	(224,277,799,695)	739,184,961,603	(225,397,540,359)	234,174,069,359	513,787,421,244
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	994,099,776	-	4,285,536,067	-	994,099,776	4,285,536,067
- Phải trả khác	959,460,124	-	3,206,955,713	-	959,460,124	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	51,048,979,747	-	65,409,355,567	-	51,048,979,747	65,409,355,567

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán quý 4 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 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chi 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	13,961,618,000	5,549,044,830	35,782,215,559	55,292,878,389
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	13,961,618,000	5,549,044,830	35,782,215,559	55,292,878,389
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 từ hoạt động kinh doanh	(2,743,595,600)	276,195,200	29,215,456,270	26,748,055,870

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

Chỉ tiêu	Bộ phận bán hàng	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BDS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	748,405,346	16,940,251,200	4,742,145,705	210,835,138,442	233,265,940,693
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	748,405,346	16,940,251,200	4,742,145,705	210,835,138,442	233,265,940,693
2. Chi phí	974,210,319	27,150,467,047	5,218,912,812	26,133,870,001	59,477,460,179
Giá vốn	974,210,319	27,150,467,047	5,218,912,812	26,133,870,001	59,477,460,179
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(225,804,973)	(10,210,215,847)	(476,767,107)	184,701,268,441	173,788,480,514

