CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 104/CBTT-CNT	*TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 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) năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CNT
- Địa chỉ: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 3829 5488 Fax: 028 3821 1096
- Email: info@cnt.com.vn Website: http://cnt.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC riêng năm 2024

☐ 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 2024):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

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

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày tại đường dẫn: www.cnt.com.vn 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)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
M.S.D.N: 0301460120-C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ

Tài liệu đính kèm:
- BCTC riêng năm 2024
- Văn bản giải trình

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

MỤC LỤC

----- oOo -----

		Trang
1.	BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2.	BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3.	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 09
4.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	10
5.	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	11 - 12
6.	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	13 - 50

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty:

Thành lập:

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001488 ngày 04 tháng 03 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 19 ngày 23 tháng 01 năm 2025 để thay đổi vốn điều lệ.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28 tháng 07 năm 2008 với mã chứng khoán là CNT.

Cổ phiếu của Công ty hủy niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2014 theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

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

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty là công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Công ty:

Kinh doanh bất động sản. Môi giới bất động sản. Dịch vụ định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (trừ kinh doanh dịch vụ pháp lý)... Lập dự án đầu tư, tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán). Xây dựng các công trình công nghiệp, giao thông, thủy lợi, dân dụng, đường dây, trạm biến áp và các công trình xây dựng khác. Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, chất phụ gia bê tông, nguyên vật liệu cho sản xuất vật liệu xây dựng và hàng trang trí nội thất, thiết bị máy móc phương tiện vận tải phục vụ thi công, hàng tiểu thủ 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.

Tên tiếng anh: CNT Group Corporation.

Tên viết tắt: CNT Group.

Mã chứng khoán: CNT.

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:

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

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch
Ông Trần Công Quý	Phó Chủ tịch
Ông Lý Chí Tùng	Thành viên
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên - bổ nhiệm ngày 23/04/2024

Ủy Ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch - bổ nhiệm ngày 10/05/2024
Ông Lý Chí Tùng	Chủ tịch - từ nhiệm ngày 30/12/2024
Ông Trần Công Quý	Thành viên - bổ nhiệm từ 30/12/2024

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám Đốc
Ông Lê Viết Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm từ ngày 10/01/2025
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này như sau:

Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Quốc Khánh đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Sơn Nam ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo giấy ủy quyền số 17/UQ-CNT ngày 29/6/2023.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

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

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

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

6. Phê duyệt báo cáo tài chính

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
M.S.D.N: 0301460120 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 18 tháng 03 năm 2025

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0624186 - R /MOORE AISC-DN6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 18 tháng 03 năm 2025 từ trang 06 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

MOORE AISC

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2025

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H - QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

Lê Hùng Dũng	**Huỳnh Thị Bích Liễu**
Phó Tổng Giám đốc	**Kiểm toán viên**
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174 -2025-005-1	kiểm toán số: 3902-2022-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**655.518.793.432**	**743.415.295.045**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**297.162.429.717**	**35.782.292.673**
1. Tiền	111		117.162.429.717	7.782.292.673
2. Các khoản tương đương tiền	112		180.000.000.000	28.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		**146.000.000.000**	**474.000.000.000**
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	146.000.000.000	474.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**88.202.281.280**	**111.345.005.926**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	225.084.468.381	227.767.097.122
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	13.201.548.458	11.764.123.583
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	1.500.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	77.919.355.298	102.332.900.036
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,5,6	(229.184.402.018)	(232.019.114.815)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		781.311.161	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**111.823.174.336**	**92.165.270.913**
1. Hàng tồn kho	141		111.823.174.336	92.165.270.913
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**12.330.908.099**	**30.122.725.533**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10a	8.787.747.890	28.561.643.661
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.763.389.515	781.311.178
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 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**191.379.120.792**	**453.028.086.143**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**3.208.251.251**	**3.222.689.741**
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	200.000.000	200.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	3.208.251.251	3.222.689.741
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(200.000.000)	(200.000.000)
II. Tài sản cố định	**220**	**V.9**	**33.152.823.464**	**11.569.770.581**
1. Tài sản cố định hữu hình	221		33.152.823.464	11.569.770.581
- Nguyên giá	*222*		*54.313.031.399*	*33.929.811.331*
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(21.160.207.935)*	*(22.360.040.750)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	*225*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	*228*		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		-	-
III. Bất động sản đầu tư	**230**		**-**	**-**
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn luỹ kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**6.631.434.947**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	6.631.434.947
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2**	**153.146.793.162**	**427.257.191.430**
1. Đầu tư vào công ty con	251		150.000.000.000	424.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.824.000.000	5.824.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.241.310.000	2.241.310.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.918.516.838)	(4.908.118.570)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**1.871.252.915**	**4.346.999.444**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10b	1.179.232.128	1.625.296.251
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.19	692.020.787	2.721.703.193
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**846.897.914.224**	**1.196.443.381.188**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**145.710.377.473**	**641.162.484.137**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**130.578.202.437**	**338.481.282.853**
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.11	4.282.899.400	4.368.806.966
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	21.847.580.780	8.826.168.046
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13a	28.472.615.622	39.754.286.905
4. Phải trả người lao động	314		1.832.345.235	2.771.695.182
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	39.816.068.751	69.667.535.043
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	25.573.886.146	208.807.208.795
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	3.206.955.713	3.700.552.410
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17a	2.968.620.000	156.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18a	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**	**302.681.201.284**
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	-	300.000.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17b	15.132.175.036	533.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18b	-	2.148.201.284
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**701.187.536.751**	**555.280.897.051**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.20**	**701.187.536.751**	**555.280.897.051**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		503.927.850.000	400.150.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		503.927.850.000	400.150.690.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(1.012.784.684)	(1.012.784.684)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.399.587.678	22.399.587.678
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		175.872.883.757	133.743.404.057
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25.974.737.155	(72.137.827.169)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		149.898.146.602	205.881.231.226
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**		**846.897.914.224**	**1.196.443.381.188**

Danh Út	Nguyễn Tiến Dũng	Nguyễn Sơn Nam
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 18 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	233.663.727.680	281.364.448.236
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	233.663.727.680	281.364.448.236
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	58.519.241.939	60.212.165.740
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**175.144.485.741**	**221.152.282.496**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	36.426.598.307	48.215.106.210
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	573.564.980	1.452.828.907
Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*563.166.712*	43.086.772
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	16.311.772.875	11.048.709.712
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	17.785.735.906	14.524.969.852
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**176.900.010.287**	**242.340.880.235**
11. Thu nhập khác	31	VI.7	5.870.753.485	7.716.149.435
12. Chi phí khác	32	VI.8	2.570.822.851	5.316.418.087
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**3.299.930.634**	**2.399.731.348**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**180.199.940.921**	**244.740.611.583**
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	28.272.111.913	36.946.231.114
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		2.029.682.406	1.913.149.243
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**149.898.146.602**	**205.881.231.226**

M.S.D.N: 0301460120 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Danh Út	Nguyễn Tiến Dũng	Nguyễn Sơn Nam
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 18 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**180.199.940.921**	**244.740.611.583**
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.9	3.177.740.657	3.346.428.250
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	(2.824.314.529)	(10.018.005.438)
- 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		(34.035.080.657)	(40.913.430.820)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	563.166.712	43.086.772
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**147.081.453.104**	**197.198.690.347**
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		41.323.498.888	(43.841.169.076)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(19.657.903.423)	37.710.742.590
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(512.883.007.068)	(240.295.093.123)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		20.219.959.894	12.719.672.305
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(563.166.712)	(42.209.005)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13a	(28.253.006.545)	(22.235.316.058)
- 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**		**(352.732.171.862)**	**(58.784.682.020)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(18.625.058.995)	(4.154.125.684)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		535.454.545	140.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(437.000.000.000)	(978.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		765.000.000.000	1.008.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(98.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		372.100.000.000	2.857.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		16.681.625.222	47.078.005.572
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**600.692.020.772**	**75.921.788.979**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.1	18.980.910.036	780.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.2	(1.569.115.000)	(91.000.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.991.506.902)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**13.420.288.134**	**689.000.000**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**261.380.137.044**	**17.826.106.959**
Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**		**35.782.292.673**	**17.956.185.714**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**297.162.429.717**	**35.782.292.673**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
M.S.D.N: 0301460120 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Danh Út	Nguyễn Tiến Dũng	Nguyễn Sơn Nam
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 18 tháng 03 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT (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 19 ngày 23 tháng 01 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 Nguyễn Thái Bình, Quận 1, 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, 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 tiểu thủ 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 40 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 67 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1.Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có (04) bốn công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc Tổ 5, ấp Rẫy Mới, xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên 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 Pháo Đài, tp. Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức 9-19 (Lầu 6) Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV Blue Bay Quy Nhơn 46 Lâm Văn Tương, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có (02) hai công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam 38E Trần Cao Vân, phường 6, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	33,33%	33,33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT 49 Lê Quốc Hưng, phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30,60%	30,60%

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

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

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 03 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.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các khoản đầu tư 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.

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

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*

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 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, 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 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 Đuốc 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.

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 khế 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"

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 thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

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

Giá vốn kinh doanh bất động sản

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

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

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 quản lý 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).

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế

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

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

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

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

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

Năm 2024, 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, 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.

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	**117.162.429.717**	**7.782.292.673**
Tiền mặt	630.826.505	158.862.913
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	116.531.603.212	7.623.429.760
Các khoản tương đương tiền	**180.000.000.000**	**28.000.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	180.000.000.000	28.000.000.000
Cộng	**297.162.429.717**	**35.782.292.673**

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có lãi suất từ 3,8% đến 4,6%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính - xem trang 42 - 44.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)	4.179.713.754	-	6.529.713.754	-
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	129.211.902.019	(125.325.730.075)	129.544.530.760	(127.378.730.075)
Cộng	**225.084.468.381**	**(217.018.582.683)**	**227.767.097.122**	**(219.071.582.683)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
Công ty TNHH Hải Sơn	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3.152.685.510	(3.152.685.510)	3.152.685.510	(3.152.685.510)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1.330.000.000	(1.330.000.000)	1.330.000.000	(1.330.000.000)
Các nhà cung cấp khác	3.718.862.948	(1.678.276.350)	2.281.438.073	(1.678.276.350)
Cộng	**13.201.548.458**	**(6.160.961.860)**	**11.764.123.583**	**(6.160.961.860)**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay	**31/12/2024**		**01/01/2024**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn	**400.000.000**	-	**1.500.000.000**	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)	400.000.000	-	1.500.000.000	-
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 VIII.3)	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Cộng	**600.000.000**	**(200.000.000)**	**1.700.000.000**	**(200.000.000)**

6. Phải thu khác	**31/12/2024**		**01/01/2024**	
	Giá trị	**Dự phòng**	**Giá trị**	**Dự phòng**
a. Ngắn hạn	**77.919.355.298**	**(6.004.857.475)**	**102.332.900.036**	**(6.786.570.272)**
Tạm ứng	45.187.403.616	(3.974.823.135)	86.292.274.254	(3.971.271.135)
Tạm ứng phát triển dự án (*)	*40.000.000.000*	-	*77.000.000.000*	-
Tạm ứng nhân viên	*5.187.403.616*	*(3.974.823.135)*	*9.292.274.254*	*(3.971.271.135)*
Phải thu khác	32.731.951.682	(2.030.034.340)	16.040.625.782	(2.815.299.137)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)	*19.580.212.253*	*(295.868.940)*	*305.468.493*	*(1.081.133.737)*
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	*2.564.126.027*	-	*4.444.050.686*	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (**)	*8.047.767.710*	-	*8.047.767.710*	-
Các đối tượng khác	*2.539.845.692*	*(1.734.165.400)*	*3.243.338.893*	*(1.734.165.400)*
b. Dài hạn	**3.208.251.251**	-	**3.222.689.741**	-
Ký cược, ký quỹ	3.208.251.251	-	3.222.689.741	-
Cộng	**81.127.606.549**	**(6.004.857.475)**	**105.555.589.777**	**(6.786.570.272)**

(*) 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 tỏa do chưa hoàn tất các thủ tục pháp lý có liên quan theo thỏa thuận.

7. Nợ xấu - xem trang 45 - 46.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	12.683.532	-	48.967.532	-
Chi phí SX, KD dở dang	85.743.720.480	-	66.049.533.057	-
Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên	*45.583.850.913*	-	*65.280.805.811*	-
Dự án Buôn Mê Thuột	*134.843.545*	-	-	-
Dự án chung cư thương mại Quy Nhơn Bình Định	*40.025.026.022*	-	-	-
Chi phí dở dang xây lắp	-	-	*768.727.246*	-
Hàng hoá	26.066.770.324	-	26.066.770.324	-
Hàng hóa	*281.842.937*		*281.842.937*	
Hàng hóa bất động sản (*)	*25.784.927.387*	-	*25.784.927.387*	-
Cộng	**111.823.174.336**	-	**92.165.270.913**	-

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

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Hàng hóa bất động sản Củ Chi	6.266.509.562	-	6.266.509.562	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11.706.300.000	-	11.706.300.000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6.094.421.000	-	6.094.421.000	-
Hàng hóa bất động sản khác	1.717.696.825	-	1.717.696.825	-
Cộng	**25.784.927.387**	-	**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 47.

10. Chi phí trả trước	**31/12/2024**	**01/01/2024**
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	**8.787.747.890**	**28.561.643.661**
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên	8.658.998.349	27.155.416.891
Quyền khai thác mỏ đá Trà Đuốc	-	1.316.303.661
Chi phí khác	128.749.541	89.923.109
b. Chi phí trả trước dài hạn	**1.179.232.128**	**1.625.296.251**
Chi phí sửa chữa văn phòng	866.453.535	1.617.466.349
Chi phí khác	312.778.593	7.829.902
Cộng	**9.966.980.018**	**30.186.939.912**

11. Phải trả người bán ngắn hạn	**31/12/2024**		**01/01/2024**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
Công ty TNHH TMDV Tổng hợp Hà Tiên Kiên Giang	1.301.456.294	1.301.456.294	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng công trình 135	1.203.554.050	1.203.554.050	1.189.341.299	1.189.341.299
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	1.269.293.664	1.269.293.664
Các nhà cung cấp khác	346.331.350	346.331.350	1.910.172.003	1.910.172.003
Cộng	**4.282.899.400**	**4.282.899.400**	**4.368.806.966**	**4.368.806.966**

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên	21.789.096.320	8.776.168.046
Các khách hàng khác	58.484.460	50.000.000
Cộng	**21.847.580.780**	**8.826.168.046**

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
a. Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	11.008.796.963	2.497.903.647	13.506.700.610	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.952.168.245	28.272.111.913	28.253.006.545	27.971.273.613
Thuế thu nhập cá nhân	509.429.277	1.075.457.400	1.083.544.668	501.342.009
Thuế tài nguyên	183.156.400	1.163.012.100	1.346.168.500	-
Thuế môn bài	-	4.000.000	4.000.000	-
Phí bảo vệ môi trường	100.736.020	643.656.655	744.392.675	-
Cộng	**39.754.286.905**	**33.656.141.715**	**44.937.812.998**	**28.472.615.622**
b. Phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	779.770.694	-	-	779.770.694

14. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Chi phí dự án đất Hà Tiên	39.246.580.994	68.511.699.892
Chi phí lãi vay	-	877.767
Chi phí phải trả khác	569.487.757	1.154.957.384
Cộng	**39.816.068.751**	**69.667.535.043**

15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	31/12/2024	01/01/2024
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên	25.573.886.146	208.807.208.795
Cộng	**25.573.886.146**	**208.807.208.795**

16. Phải trả khác	**31/12/2024**	**01/01/2024**
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50.000.000	650.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.156.955.713	3.050.552.410
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	*2.091.442.684*	*2.091.442.684*
Đối tượng khác	*1.065.513.029*	*959.109.726*
Cộng	**3.206.955.713**	**3.700.552.410**

(*) Đây là khoản phải trả liên quan đến hoạt động ủy thác xuất nhập khẩu, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT đang tiến hành thương thảo dân sự để thống nhất nghĩa vụ phải trả cho Tổng Công ty lắp máy Việt Nam.

b. Dài hạn		
Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3) (**)	-	300.000.000.000
Cộng	**-**	**300.000.000.000**

(**) Đây là khoản phải trả về khoản vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang (CNT Kiên Giang) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT ngày 11 tháng 11 năm 2020, dự án Khu đô thị du lịch biển Pháo Đài tại Tp. Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang do CNT Kiên Giang làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư dự án là 3.159.000.000.000 VND, trong đó giá trị góp vốn giai đoạn 1 là 600.000.000.000 VND, mỗi bên góp 300.000.000.000 VND. Vào ngày 09/05/2024, Công ty đã ký kết biên bản dừng hợp tác số 01/BBTT/CNT và phải trả lại cho CNT Kiên Giang với số tiền 300.000.000.000 VND. Đến ngày 31/12/2024, Công ty đã thanh toán số tiền trên.

17. Vay	**31/12/2024**		**01/01/2024**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
a. Vay dài hạn và đến hạn trả	**2.968.620.000**	**2.968.620.000**	**156.000.000**	**156.000.000**
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	2.968.620.000	2.968.620.000	156.000.000	156.000.000
b. Vay dài hạn	**15.132.175.036**	**15.132.175.036**	**533.000.000**	**533.000.000**
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	15.132.175.036	15.132.175.036	533.000.000	533.000.000
Cộng	**18.100.795.036**	**18.100.795.036**	**689.000.000**	**689.000.000**

(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	**31/12/2024**	**01/01/2024**
a. Ngắn hạn	**2.148.201.284**	**-**
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường (*)	2.148.201.284	-
b. Dài hạn	**-**	**2.148.201.284**
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường	-	2.148.201.284
Cộng	**2.148.201.284**	**2.148.201.284**

(*) Đây là chi phí cải tạo môi trường theo Quyết định số 139/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Kiên Giang ngày 18 tháng 01 năm 2012 về việc phê duyệt dự án cải tạo, phục hồi môi trường khai thác chế biến đá xây dựng mỏ đá núi Trà Đuốc Lớn tại xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang.

19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**31/12/2024**	**01/01/2024**
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	436.281.926	545.869.425
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	255.738.861	2.175.833.768
Cộng	**692.020.787**	**2.721.703.193**

20. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu - xem trang 48.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88,00%	443.456.508.000	352.132.607.200
Các cổ đông khác	12,00%	60.471.342.000	48.018.082.800
Cộng	**100,00%**	**503.927.850.000**	**400.150.690.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Vốn góp của chủ sở hữu	**503.927.850.000**	**400.150.690.000**
Vốn góp đầu năm	*400.150.690.000*	*400.150.690.000*
Vốn góp tăng trong năm (*)	*103.777.160.000*	-
Vốn góp cuối năm	*503.927.850.000*	*400.150.690.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã trả bằng tiền	3.991.506.902	-

(*) Trong năm, Công ty đã chia cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu, theo Nghị quyết số 07/NQ- HĐQT ngày 19/08/2024, Công ty đã hoàn thành phát hành 10.337.716 cổ phiếu vào ngày 08/08/2024 để trả cổ tức năm 2023.

d. Cổ phiếu	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50.392.785	40.015.069
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50.392.785	40.015.069
Cổ phiếu phổ thông	*50.392.785*	*40.015.069*
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100.000	100.000
Cổ phiếu phổ thông	*100.000*	*100.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	50.292.785	39.915.069
Cổ phiếu phổ thông	*50.292.785*	*39.915.069*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

e. Các quỹ của doanh nghiệp	**31/12/2024**	**01/01/2024**
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.

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn		
Từ 1 năm trở xuống	*931.410.000*	*1.247.570.000*
Từ 1 năm đến 5 năm	*838.600.000*	*1.570.760.000*
Trên 5 năm	*1.959.291.670*	*2.158.541.670*
Cộng	***3.729.301.670***	***4.976.871.670***

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

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Doanh thu khai thác đá	16.940.251.200	4.512.927.100
Doanh thu bán hàng hóa	366.192.333	1.130.109.500
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.522.145.705	5.462.694.651
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	210.835.138.442	270.258.716.985
Cộng	**233.663.727.680**	**281.364.448.236**

2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Doanh thu khai thác đá	16.940.251.200	4.512.927.100
Doanh thu thuần bán hàng hóa	366.192.333	1.130.109.500
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.522.145.705	5.462.694.651
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	210.835.138.442	270.258.716.985
Cộng	**233.663.727.680**	**281.364.448.236**

3. Giá vốn hàng bán	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Giá vốn khai thác đá	27.166.459.126	6.986.829.981
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.151.762.703
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.218.912.812	6.009.070.327
Chi phí kinh doanh Bất động sản	26.133.870.001	46.064.502.729
Cộng	**58.519.241.939**	**60.212.165.740**

4. Doanh thu hoạt động tài chính	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	14.801.700.563	47.474.566.220
Lãi chậm thanh toán	2.431.271.793	740.358.533
Lãi bán ngoại tệ	-	181.457
Cổ tức, lợi nhuận được chia	19.193.625.951	-
Cộng	**36.426.598.307**	**48.215.106.210**

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

5. Chi phí tài chính	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Lãi tiền vay	563.166.712	43.086.772
Lỗ bán ngoại tệ	-	224.664
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư	10.398.268	(6.002.582.529)
Lỗ thoái vốn đầu tư	-	7.412.100.000
Cộng	**573.564.980**	**1.452.828.907**

6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp	**Năm 2024**	**Năm 2023**
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng môi giới	16.311.772.875	11.048.709.712
Cộng	**16.311.772.875**	**11.048.709.712**
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	12.353.704.441	10.253.701.737
Chi phí khấu hao TSCĐ	140.362.731	541.175.285
Thuế, phí, lệ phí	4.000.000	7.000.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(2.834.712.797)	(4.015.422.909)
Chi phí bằng tiền khác	8.122.381.531	7.738.515.739
Cộng	**17.785.735.906**	**14.524.969.852**

7. Thu nhập khác	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)	39.754.143	110.606.067
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	5.554.929.547	2.660.858.192
Thu nhập khác	276.069.795	4.944.685.176
Cộng	**5.870.753.485**	**7.716.149.435**

(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	535.454.545	140.909.091
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	495.700.402	30.303.024
Lãi/(lỗ) hoạt động thanh lý nhượng bán tài sản cố định	**39.754.143**	**110.606.067**

8. Chi phí khác	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Chi phí hoa hồng môi giới	2.269.988.393	-
Tặng cho tài sản cố định	-	5.258.884.148
Chi phí khác	300.834.458	57.533.939
Cộng	**2.570.822.851**	**5.316.418.087**

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

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	**Năm 2024**	**Năm 2023**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.691.381.016	47.013.240.289
Chi phí nhân công	14.785.292.490	14.075.173.848
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.177.740.657	3.346.428.250
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.167.985.617	2.102.731.934
Chi phí khác bằng tiền	24.794.350.940	19.248.270.983
Cộng	**92.616.750.720**	**85.785.845.304**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**Năm 2024**	**Năm 2023**
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**180.199.940.921**	**244.740.611.583**
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	*147.773.046.863*	*194.496.151.781*
- Thu nhập từ kinh doanh khác	*32.426.894.058*	*50.244.459.802*
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	**(16.660.429.214)**	**1.622.488.974**
- Các khoản điều chỉnh tăng	2.533.196.737	6.224.734.148
Chi phí không được trừ khi tính thuế	*2.499.988.393*	*6.025.484.148*
Các khoản chi phí trích trước	*33.208.344*	*199.250.000*
- Các khoản điều chỉnh giảm	19.193.625.951	4.602.245.174
Các khoản thu nhập từ xử lý số dư công nợ	-	*4.602.245.174*
Cổ tức, lợi nhuận được chia	*19.193.625.951*	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	**163.539.511.707**	**246.363.100.557**
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	150.043.035.256	194.496.151.781
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	13.496.476.451	51.866.948.776
4. Chuyển lỗ	**(13.496.476.451)**	**(51.866.948.776)**
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	**150.043.035.256**	**194.496.151.781**
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**30.008.607.051**	**38.899.230.356**
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(1.736.495.138)	(1.952.999.242)
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (**)	**28.272.111.913**	**36.946.231.114**

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

11. 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:

11.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	*Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế*
Năm nay		
VND	+100	4.256.616.347
VND	-100	(4.256.616.347)
Năm trước		
VND	+100	5.107.932.927
VND	-100	(5.107.932.927)

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

11.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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.

11.2 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 đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

11.3 Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

11.3 Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Các khoản vay và nợ	156.000.000	533.000.000	-	**689.000.000**
Phải trả người bán	4.368.806.966	-	-	**4.368.806.966**
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	73.368.087.453	300.000.000.000	-	**373.368.087.453**
Cộng	**77.892.894.419**	**300.533.000.000**	**-**	**378.425.894.419**

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).

12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính - xem trang 49.

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2024	**Năm 2023**
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	18.980.910.036	780.000.000

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2024	**Năm 2023**
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(1.569.115.000)	(91.000.000)

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hồng Mã	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Công ty con
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Công ty con
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức	Công ty con
Công ty TNHH MTV 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 dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	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
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Cho thuê máy ép gạch	-	83.600.000
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	2.350.000.000	-
	Cho thuê nhân công	-	1.130.109.500
	Thuê xe	-	60.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	81.117.809	145.468.493
	Thu tiền cho vay	1.100.000.000	-
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cho thuê xe và mặt bằng	780.000.000	510.000.000
	Thu tiền cung cấp dịch vụ	849.600.000	-
	Trả tiền theo hợp đồng hợp tác	300.000.000.000	-
	Chia lợi nhuận	17.500.000.000	-
Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên	Chia lợi nhuận	1.693.625.951	-

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

Phải thu của khách hàng	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	4.179.713.754	6.529.713.754
Cộng	**4.179.713.754**	**6.529.713.754**

Phải thu về cho vay ngắn hạn	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	400.000.000	1.500.000.000
Cộng	**400.000.000**	**1.500.000.000**

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

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

Phải thu về cho vay dài hạn	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200.000.000	200.000.000
Cộng	**200.000.000**	**200.000.000**

Phải thu khác ngắn hạn	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	17.500.000.000	-
Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên	1.693.625.951	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	386.586.302	305.468.493
Cộng	**19.580.212.253**	**305.468.493**

Phải trả khác dài hạn	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang		300.000.000.000
Cộng	**-**	**300.000.000.000**

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc		**Năm 2024**	**Năm 2023**
Ông Phạm Quốc Khánh	Lương và thưởng	1.328.286.458	1.501.528.963
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thù lao	184.000.000	-
Ông Lý Chí Tùng	Thù lao	396.900.000	-
Ông Nguyễn Sơn Nam	Lương và thưởng	1.189.921.566	1.426.139.112
Ông Lê Viết Nam	Lương và thưởng	980.776.121	1.175.335.159
Ông Nguyễn Thành Long	Lương và thưởng	932.710.949	972.043.320
Cộng		**5.012.595.094**	**5.075.046.554**

Thu nhập của kế toán trưởng		**Năm 2024**	**Năm 2023**
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Lương và thưởng	500.968.254	512.334.435

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận - xem trang 50.

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 (BĐS): 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.

M.S.D.N: 0301460120 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Danh Út	**Nguyễn Tiến Dũng**	**Nguyễn Sơn Nam**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 18 tháng 03 năm 2025

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	**146.000.000.000**	**146.000.000.000**	**474.000.000.000**	**474.000.000.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng (*)	146.000.000.000	146.000.000.000	474.000.000.000	474.000.000.000
Cộng	**146.000.000.000**	**146.000.000.000**	**474.000.000.000**	**474.000.000.000**

(*) 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

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào công ty con	**150.000.000.000**	**(2.000.000.000)**		**424.100.000.000**	**(2.000.000.000)**	
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc (1)	2.000.000.000	(2.000.000.000)		2.000.000.000	(2.000.000.000)	
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang (2)	50.000.000.000	-		400.000.000.000	-	
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức (3)	97.000.000.000					
Công ty TNHH MTV Blue Bay Quy Nhơn (4)	1.000.000.000					
Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên (5)	-	-		22.100.000.000	-	
- Đầu tư vào công ty liên kết	**5.824.000.000**	**(2.065.306.838)**		**5.824.000.000**	**(2.054.908.570)**	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (6)	4.824.000.000	(1.065.306.838)		4.824.000.000	(1.054.908.570)	
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	1.000.000.000	(1.000.000.000)		1.000.000.000	(1.000.000.000)	

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

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	**2.241.310.000**	**(853.210.000)**		**2.241.310.000**	**(853.210.000)**	
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	**158.065.310.000**	**(4.918.516.838)**		**432.165.310.000**	**(4.908.118.570)**	

(1) Công ty TNHH Một thành viên CNT Trà Đuốc ("CNT Trà Đuốc") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702053290 đăng ký ngày 30 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 04 tháng 10 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2024 là 100%. CNT Trà Đuốc đang tạm ngừng kinh doanh từ ngày 04/01/2025 đến ngày 31/12/2025.

(2) Công ty TNHH Một thành viên CNT Kiên Giang ("CNT Kiên Giang") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702089480 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 04 tháng 10 năm 2022. Tỷ lệ phần tại ngày 31/12/2024 sở hữu 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. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12//2024 là 100%.

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

(4) Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn ("CNT Nlue Bay") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101647062 đăng ký ngày 09 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2024 là 100%.

(5) Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên ("CNT Hà Tiên") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702264012 đăng ký ngày 10 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 06 tháng 01 năm 2023. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thu hồi toàn bộ vốn góp vào CNT Hà Tiên và CNT Hà Tiên đang làm thủ tục giải thể.

(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT ("Sài Gòn TMT") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314146761 đăng ký ngày 06 tháng 12 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh sắt, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/2024 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	**229.384.402.018**	**-**		**234.397.091.269**	**2.177.976.454**	
- Phải thu khách hàng	**217.018.582.683**	**-**		**220.512.498.888**	**1.440.916.205**	
Công ty TNHH Xuân Giang	68.945.492.374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	68.945.492.374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22.747.360.234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	22.747.360.234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	125.325.730.075	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	128.819.646.280	1.440.916.205	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm
- Trả trước cho người bán	**6.160.961.860**	**-**		**6.160.961.860**	**-**	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3.152.685.510	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	3.152.685.510	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1.330.000.000	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	1.330.000.000	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	1.678.276.350	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	1.678.276.350	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Phải thu về cho vay	**200.000.000**	-		**200.000.000**	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	200.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Tạm ứng	**3.974.823.135**	-		**3.974.823.135**	**3.552.000**	
Ông Nguyễn Hải Trường	1.397.375.140	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	1.397.375.140	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Bà Lương Ngọc Lan	480.000.000	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	480.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	2.097.447.995	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	2.097.447.995	3.552.000	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Phải thu khác	**2.030.034.340**	-		**3.548.807.386**	**733.508.249**	
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thăng Long	679.319.976	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	679.319.976	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Ông Lê Quang Hữu	528.287.500		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	528.287.500	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	822.426.864	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	2.341.199.910	733.508.249	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	19.479.736.845	5.800.724.473	8.081.587.740	567.762.273	**33.929.811.331**
Mua sắm, hoàn thành xây dựng trong năm	*25.191.734.851*			*64.759.091*	**25.256.493.942**
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	*(3.622.963.302)*	*(1.250.310.572)*	-	**(4.873.273.874)**
Số dư cuối năm	44.671.471.696	2.177.761.171	6.831.277.168	632.521.364	**54.313.031.399**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	13.630.647.974	3.856.423.351	4.529.717.678	343.251.747	**22.360.040.750**
Khấu hao trong năm	*1.755.183.262*	*711.996.229*	*578.014.678*	*132.546.488*	**3.177.740.657**
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	*(3.209.566.862)*	*(1.168.006.610)*	-	**(4.377.573.472)**
Số dư cuối năm	15.385.831.236	1.358.852.718	3.939.725.746	475.798.235	**21.160.207.935**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5.849.088.871	1.944.301.122	3.551.870.062	224.510.526	**11.569.770.581**
Số dư cuối năm	29.285.640.460	818.908.453	2.891.551.422	156.723.129	**33.152.823.464**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 11.559.266.463 VND.

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	Cộng
Số dư tại 01/01/2023	**400.150.690.000**	**-**	**(1.012.784.684)**	**22.399.587.678**	**(72.137.827.169)**	**349.399.665.825**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	205.881.231.226	205.881.231.226
Số dư tại 31/12/2023	**400.150.690.000**	**-**	**(1.012.784.684)**	**22.399.587.678**	**133.743.404.057**	**555.280.897.051**
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 năm	-		-	-	149.898.146.602	149.898.146.602
Chi cổ tức	-	-	-	-	(3.991.506.902)	(3.991.506.902)
Số dư tại 31/12/2024	**503.927.850.000**	**-**	**(1.012.784.684)**	**22.399.587.678**	**175.872.883.757**	**701.187.536.751**

VI.12. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	146.000.000.000		474.000.000.000	-	146.000.000.000	474.000.000.000
- Phải thu khách hàng	225.084.468.381	(217.018.582.683)	227.767.097.122	(219.071.582.683)	8.065.885.698	8.695.514.439
- Phải thu về cho vay	600.000.000	(200.000.000)	1.700.000.000	(200.000.000)	400.000.000	1.500.000.000
- Phải thu khác	35.940.202.933	(2.030.034.340)	19.263.315.523	(2.815.299.137)	33.910.168.593	16.448.016.386
- Tiền và các khoản tương đương tiền	297.162.429.717		35.782.292.673	-	297.162.429.717	35.782.292.673
TỔNG CỘNG	**704.787.101.031**	**(219.248.617.023)**	**758.512.705.318**	**(222.086.881.820)**	**485.538.484.008**	**536.425.823.498**
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	18.100.795.036	-	689.000.000	-	18.100.795.036	689.000.000
- Phải trả người bán	4.282.899.400	-	4.368.806.966	-	4.282.899.400	4.368.806.966
- Phải trả khác	3.206.955.713	-	303.700.552.410	-	3.206.955.713	303.700.552.410
- Chi phí phải trả	39.816.068.751	-	69.667.535.043	-	39.816.068.751	69.667.535.043
TỔNG CỘNG	**65.406.718.900**	**-**	**378.425.894.419**	**-**	**65.406.718.900**	**378.425.894.419**

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

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

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

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	**16.940.251.200**	**5.035.163.940**	**211.688.312.540**	**233.663.727.680**
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	16.940.251.200	5.035.163.940	211.688.312.540	233.663.727.680
2. Chi phí	**27.166.459.126**	**5.852.796.513**	**25.499.986.300**	**58.519.241.939**
Giá vốn	27.166.459.126	5.852.796.513	25.499.986.300	58.519.241.939
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**(10.226.207.926)**	**(817.632.573)**	**186.188.326.240**	**175.144.485.741**

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

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	**5.643.036.600**	**5.462.694.651**	**270.258.716.985**	**281.364.448.236**
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	5.643.036.600	5.462.694.651	270.258.716.985	281.364.448.236
2. Chi phí	**8.138.592.684**	**6.009.070.327**	**46.064.502.729**	**60.212.165.740**
Giá vốn	8.138.592.684	6.009.070.327	46.064.502.729	60.212.165.740
3. Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	**(2.495.556.084)**	**(546.375.676)**	**224.194.214.256**	**221.152.282.496**

CNT GROUP JOINT STOCK COMPANY
No. : 104/CBTT-CNT

THE SOCIAL REPUBLIC OF VIET NAM
Independence - Freedom - Happiness

Ho chi Minh City, March 27 2025

PERIODIC FINANCIAL STATEMENTS DISCLOSURE

To: Hanoi Stock Exchange

In accordance with Clause 3, Article 14 of Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance, guiding the disclosure of information on the stock market, CNT Group Joint Stock Company hereby discloses its Separate Financial Statements (FS) for Q4 2024 to the Hanoi Stock Exchange as follows:

1. **Organization name: CNT Group Joint Stock Company**

- Stock symbol: CNT
- Address: 9-19 (2nd floor) Ho Tung Mau, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City
- Tel: 028 3829 5488 Fax: 028 3821 1096
- Email: info@cnt.com.vn Website: http://cnt.com.vn

2. **Contents of disclosed information:**

– Financial Statement years 2024
  ☐ Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units);
  ☒ Consolidated financial statements (The listed company has subsidiaries);
  ☐ Combined Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems).

– Circumstances requiring explanation:
  + The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited FS of 2024):

    ☐ Yes ☒ No

    Explanation document provided in case of ticking yes:

    ☐ Yes ☐ No

+ The profit after tax in the reporting period shows a difference of 5% or more before and after the audit, there is a change from a loss to profit or vice versa (for the audited FS of 2024):

☐ Yes ☒ No

Explanation document provided in case of ticking yes:

☐ Yes ☒ No

+ The profit after tax in the income statement of reporting period changes by 10% or more compared to the same period of the previous year?

☒ Yes ☐ No

Explanation document provided in case of ticking yes:

☒ Yes ☐ No

+ The profit after tax in the reporting period shows a loss, changing from a profit in the same period of the previous year to a loss in the current period, or vice versa?

☐ Yes ☒ No

Explanation document provided in case of ticking yes:

☐ Yes ☒ No

This information has been disclosed on the company website on at the following link: www.cnt.com.vn at Shareholder relations/Financial report.

Representative of the organization
Legal representative/Authorized person for information disclosure
(Signature, name, position, seal)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
M.S.D.N: 0301480120 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ

Recipients:
- Separate FS years 2024
- Explanation document

AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

CNT GROUP CORPORATION

CONTENTS

----- oOo -----

		Pages
1.	REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT	01 - 03
2.	INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	04 - 05
3.	SEPARATE BALANCE SHEET	06 - 09
4.	SEPARATE INCOME STATEMENT	10
5.	SEPARATE CASH FLOW STATEMENT	11 -12
6.	NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	12 - 50

CNT GROUP CORPORATION

REPORT OF BOARD OF MANAGEMENT

For the fiscal year ended December 31, 2024

The Board of Management has the honor of submitting this report and the audited financial statements for the fiscal year ended December 31, 2024.

1. Business highlights of Group

Establishment:

CNT Group Corporation (hereinafter referred to as "the Company") is a Construction and Material Trading Joint-Stock Company which is established and operating under Enterprise Registration Certificate No.4103001488, dated March 4, 2003, issued by the Ho Chi Minh City's Department of Planning and Investment. The certificate was amended for the 19th on January 23, 2025, to adjust the charter capital.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh Stock Exchange on July 28, 2008, with the stock code CNT.

The Company's shares were delisted from the Ho Chi Minh Stock Exchange effective May 15, 2014, pursuant to Decision No. 161/QĐ-SGDHCM issued by the General Director of the Ho Chi Minh Stock Exchange.

On February 27, 2015, the company's shares were approved for trading on the Ho Chi Minh Exchange pursuant to Decision No. 105/QĐ-SGDHN issued by the General Director of the Ho Chi Minh Exchange. The company's shares officially commenced trading on the UPCOM market on March 17, 2015, as announced by the Ha Noi Stock Exchange.

Structure of ownership:

Joint Stock Company.

The Company's principal activities:

Real estate business. Real estate broker. Real estate appraisal services, Real estate exchange, Real estate consultant,Real Estate Auction, Real estate advertising, Real estate management (Excluding legal services)... To develop an investment project, Investment advice (Excluding financial and accounting advice). Industrial construction, Traffic, Irrigation, Civil works, power lines, substations, and other construction projects. Trading materials,construction materials, Interior decoration items, Concrete admixtures, Raw materials for the production of construction materials and interior decoration items,Machinery, transportation equipment for construction purposes, and handicraft products. Investing in and trading real estate, motorcycles, equipment, spare parts, transportation vehicles, electronic goods, ceramics, plastic products, rubber products, agricultural products, and food items. Trading in iron, steel, scrap materials (not conducted at the headquarters), copper, aluminum, and plastic pellets.Mining and trading of construction sand. Manufacturing of construction materials (not produced at the headquarters); Mining and trading of construction stones and gravel.Commercial advertising services. Freight forwarding and transportation services, warehousing (Not permitted to manufacture construction materials, plastics, rubber, or process perishable food products within concentrated residential areas in Ho Chi Minh City.). Manufacturing of construction materials (not produced at the headquarters), mining and trading of construction stones and gravel.

English name: CNT Group Corporation.

Short name: CNT Group.

Security code: CNT.

Head office: 2nd floor, from 9 to 19, Ho Tung Mau street, Nguyen Thai Binh ward, District 1, Ho Chi Minh City.

2. Financial position and results of operation

The Company's financial position and results of operation in the year are presented in the attached separate financial statements.

3. Board of Directors, Board of Controlling and the Board of Management and Chief Accountant

The Board of Directors, Board of Controlling, the Board of Management and Chief Accountant holding office during the year and at the date of these financial statements include:

Board of Directors:

Mr. Pham Quoc Khanh	Chairman
Mr. Tran Cong Quy	Vice Chairman
Mr. Ly Chi Tung	Member
Mr. Nguyen Huy Hoang	Member - Appointed on April 23, 2024

Board of Controlling:

Mr. Nguyen Huy Hoang	Head of the Board - Appointed on May 10, 2024
Mr. Ly Chi Tung	Head of the Board - Dismissed on December 30, 2024
Mr. Tran Cong Quy	Member - Appointed on December 30, 2024

Board of Management and Chief Accountant:

Mr. Nguyen Son Nam	General Director
Mr. Le Viet Nam	Deputy General Director
Mr. Nguyen Thanh Long	Deputy General Director - Dismissed on January 10, 2025
Mr. Nguyen Tien Dung	Chief Accountant

Legal representative of the Company during the year and at the date of these separate financial statements is:

Mr. Pham Quoc Khanh	Chairman

Mr. Pham Quoc Khanh has authorized Mr. Nguyen Son Nam to sign the separate financial statements for the fiscal year ended December 31, 2024, in accordance with the Power of Attorney No. 17/UQ-CNT dated June 29, 2023.

4. Auditor

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited ("Moore AISC") has been appointed as the independent auditor for the fiscal year ended December 31, 2024 of the Company.

5. The Board of Management' statement of responsibility

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation of the separate financial statements which give a true and fair view of the separate financial position of the Company as of December 31, 2024, the separate financial performance and the separate cash flows for the year then ended. In preparing these separate financial statements, Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Made judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- The separate financial statements of the Company are prepared on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business.
- Disclose the identities of the Company's related parties and all relationships and transactions with related parties that have arisen in full.

The Board of Management is responsible for ensuring that accurate accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the separate financial position of the Company and that the separate financial statements are prepared in compliance with the Vietnamese Accounting Standards and the Vietnamese Corporate Accounting System presented in the notes to the separate financial statements. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of Management has not identified any information related to fraud or suspected fraud that could affect the Company and involve the Board of Management; employees with significant roles in internal control, or other matters where fraud could have a material impact on the separate financial statements.

6. Approval of the financial statement

We approve the attached separate financial statements to give a true and fair view, in all material respects of the separate financial position of the Company as at December 31, 2024 as well as the separate financial performance and the separate cash flows for the year then ended. The separate financial statements are prepared in accordance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.

For and on behalf of the Board of Management

M.S.D.N: 0301480120 CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT C.T.C.P THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyen Son Nam

General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam
March 18, 2025

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ward 4
District 3, Ho Chi Minh City
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

No.: A0624186-R/MOORE AISC-DN6

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

TO: SHAREHOLDERS, BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF MANAGEMENT

CNT GROUP CORPORATION

We have audited the separate financial statements of **CNT Group Corporation** (hereinafter referred to as "the Company") consisting of separate balance sheet as at December 31, 2024, separate income statement, separate cash flow statement and notes to the separate financial statements for the year the ended as set out on page 06 to page 50, which were prepared on March 18, 2025.

The Board of Management's responsibility

The Company's Board of Management is responsible for the preparation and fair presentation of the separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements and also for the internal control that the Board of Management considers necessary for the preparation and fair presentation of the separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the separate financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the separate financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management as well as evaluating the overall presentation of the separate financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

MOORE AISC

Auditor's opinion

In our opinion, the separate financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the separate financial position of **CNT Group Corporation** as at December 31, 2024, as well as the separate financial performance and the separate cash flows for the year then ended, in accordance with the prevailing Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System and other statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the separate financial statements.

Ho Chi Minh City, March 18, 2025

Moore AISC Auditing and Informatics Services Company Limited

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
QUẬN 3 - T.P HỒ CHÍ MINH

.....

Le Hung Dung
Deputy General Director
Certificate of Audit Practice Registration
No.: 3174-2025-005-1

.....

Huynh Thi Bich Lieu
Auditor
Certificate of Audit Practice Registration
No.: 3902-2022-005-1

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Notes	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
A. CURRENT ASSETS	**100**		**655,518,793,432**	**743,415,295,045**
I. Cash and cash equivalents	**110**	**V.1**	**297,162,429,717**	**35,782,292,673**
1. Cash	111		117,162,429,717	7,782,292,673
2. Cash equivalents	112		180,000,000,000	28,000,000,000
II. Short-term financial investments	**120**		**146,000,000,000**	474,000,000,000
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.2	146,000,000,000	474,000,000,000
III. Short-term Accounts receivable	**130**		**88,202,281,280**	111,345,005,926
1. Trade receivables	131	V.3	225,084,468,381	227,767,097,122
2. Prepayments to suppliers	132	V.4	13,201,548,458	11,764,123,583
3. Intercompany receivables	133		-	-
4. Construction contract-in-progress receivables	134		-	-
5. Receivables from short-term loans	135	V.5a	400,000,000	1,500,000,000
6. Other receivables	136	V.6a	77,919,355,298	102,332,900,036
7. Provision for doubtful debts	137	V.3,4,5,6	(229,184,402,018)	(232,019,114,815)
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		781,311,161	-
IV. Inventories	**140**	**V.8**	**111,823,174,336**	**92,165,270,913**
1. Inventories	141		111,823,174,336	92,165,270,913
2. Provision for decline in value of inventories	149		-	-
V. Other current assets	**150**		**12,330,908,099**	**30,122,725,533**
1. Short-term prepayments	151	V.10.a	8,787,747,890	28,561,643,661
2. Deductible VAT	152		2,763,389,515	781,311,178
3. Taxes and other receivables from the State Budget	153	V.13b	779,770,694	779,770,694
4. Repurchase and sale of Government's bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31, 2024

Unit: VND

ASSETS	Code	Notes	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
B. LONG-TERM ASSETS	**200**		**191,379,120,792**	**453,028,086,143**
I. Long-term receivables	**210**		**3,208,251,251**	**3,222,689,741**
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term prepayments to suppliers	212		-	-
3. Working capital from sub-units	213		-	-
4. Long-term intercompany receivables	214		-	-
5. Receivables from long-term loans	215	V.5b	200,000,000	200,000,000
6. Other long-term receivables	216	V.6b	3,208,251,251	3,222,689,741
7. Provision for doubtful long-term receivables	219	V.5b	(200,000,000)	(200,000,000)
II. Fixed assets	**220**	**V.9**	**33,152,823,464**	**11,569,770,581**
1. Tangible fixed assets	221		33,152,823,464	11,569,770,581
- Cost	*222*		*54,313,031,399*	*33,929,811,331*
- Accumulated depreciation	*223*		*(21,160,207,935)*	*(22,360,040,750)*
2. Finance lease assets	224		-	-
- Cost	*225*		-	-
- Accumulated depreciation	*226*		-	-
3. Intangible fixed assets	227		-	-
- Cost	*228*		-	-
- Accumulated amortization	*229*		-	-
III. Investment Properties	**230**		**-**	**-**
- Cost	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Non-current assets in progress	**240**		**-**	**6,631,434,947**
1. Works in progress	241		-	-
2. Capital construction in progress	242		-	6,631,434,947
V. Long-term investments	**250**	**V.2**	**153,146,793,162**	**427,257,191,430**
1. Investments in subsidiaries	251		150,000,000,000	424,100,000,000
2. Investments in associates, joint-ventures	252		5,824,000,000	5,824,000,000
3. Investments in equity of other entities	253		2,241,310,000	2,241,310,000
4. Provision for decline in the value of long-term investments	254		(4,918,516,838)	(4,908,118,570)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other long-term assets	**260**		**1,871,252,915**	4,346,999,444
1. Long-term prepaid expenses	261	V.10b	1,179,232,128	1,625,296,251
2. Deferred income tax assets	262	V.19	692,020,787	2,721,703,193
3. Equipment, materials, spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	**270**		**846,897,914,224**	**1,196,443,381,188**

The notes to the separate financial statements form an integral part of this report.

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31, 2024 *Unit: VND*

RESOURCES	Code	Notes	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
C. LIABILITIES	**300**		**145,710,377,473**	**641,162,484,137**
I. Current liabilities	**310**		**130,578,202,437**	**338,481,282,853**
1. Short-term trade payables	311	V.11	4,282,899,400	4,368,806,966
2. Advances from customers	312	V.12	21,847,580,780	8,826,168,046
3. Taxes and other payables to the State Budget	313	V.13a	28,472,615,622	39,754,286,905
4. Payables to employees	314		1,832,345,235	2,771,695,182
5. Short-term accrued expenses	315	V.14	39,816,068,751	69,667,535,043
6. Short-term intercompany payables	316		-	-
7. Construction contract-in-progress payables	317		-	-
8. Short-term unrealized revenue	318	V.15	25,573,886,146	208,807,208,795
9. Other short-term payables	319	V.16a	3,206,955,713	3,700,552,410
10. Short-term borrowings and financial lease liabilities	320	V.17a	2,968,620,000	156,000,000
11. Provision for short-term payables	321	V.18a	2,148,201,284	-
12. Bonus and welfare fund	322		429,029,506	429,029,506
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Repurchase and sale of Government's bond	324		-	-
II. Long-term liabilities	**330**		**15,132,175,036**	**302,681,201,284**
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term Advances from customers	332		-	-
3. Long-term accrued expenses	333		-	-
4. Inter-company payables for operating capital received	334		-	-
5. Long-term intercompany payables	335		-	-
6. Long-term unrealized revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	V.16b	-	300,000,000,000
8. Long-term borrowings and financial lease liabilities	338	V.17b	15,132,175,036	533,000,000
9. Convertible bond	339		-	-
10. Preferred shares	340		-	-
11. Deferred income tax liabilities	341		-	-
12. Provision for long-term liabilities	342	V.18b	-	2,148,201,284
13. Fund for science and technology development	343		-	-

SEPARATE BALANCE SHEET

As at December 31, 2024 *Unit: VND*

RESOURCES	Code	Notes	Dec. 31, 2024	Jan. 01, 2024
D. OWNERS' EQUITY	**400**		**701,187,536,751**	**555,280,897,051**
I. Owners' equity	**410**	**V.20**	**701,187,536,751**	**555,280,897,051**
1. Owners' capital	411		503,927,850,000	400,150,690,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		503,927,850,000	400,150,690,000
- Preferred shares	411b		-	-
2. Share premium	412		-	-
3. Bond conversion option	413		-	-
4. Owners' other capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		(1,012,784,684)	(1,012,784,684)
6. Difference upon assets revaluation	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development fund	418		22,399,587,678	22,399,587,678
9. Fund for support of arrangement of enterprises	419		-	-
10. Other funds	420		-	-
11. Undistributed earnings	421		175,872,883,757	133,743,404,057
- Undistributed earnings accumulated to the end of prior period	421a		25,974,737,155	(72,137,827,169)
- Undistributed earnings in this period	421b		149,898,146,602	205,881,231,226
12. Investment reserve for basic construction	422		-	-
II. Budget sources and other funds	**430**		**-**	**-**
1. Budget sources	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	**440**		**846,897,914,224**	**1,196,443,381,188**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
M.S.D.N: 0301460120 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Danh Ut	Nguyen Tien Dung	Nguyen Son Nam
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

Ho Chi Minh City, Vietnam
March 18, 2025

SEPARATE INCOME STATEMENT

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2024	Year 2023
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	233,663,727,680	281,364,448,236
2. Deductions	02		-	-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	VI.2	233,663,727,680	281,364,448,236
4. Cost of sales	11	VI.3	58,519,241,939	60,212,165,740
5. Gross profit (20 = 10 -11)	**20**		**175,144,485,741**	**221,152,282,496**
6. Financial income	21	VI.4	36,426,598,307	48,215,106,210
7. Financial expenses	22	VI.5	573,564,980	1,452,828,907
In which: loan interest expenses	*23*		563,166,712	43,086,772
8. Selling expenses	25	VI.6a	16,311,772,875	11,048,709,712
9. General & administration expenses	26	VI.6b	17,785,735,906	14,524,969,852
10. Operating profit (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	**30**		**176,900,010,287**	**242,340,880,235**
11. Other income	31	VI.7	5,870,753,485	7,716,149,435
12. Other expenses	32	VI.8	2,570,822,851	5,316,418,087
13. Other profit (40 = 31 - 32)	**40**		**3,299,930,634**	**2,399,731,348**
14. Accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	**50**		**180,199,940,921**	**244,740,611,583**
15. Corporate income tax - current	51	VI.10	28,272,111,913	36,946,231,114
16. Corporate income tax - deferred	52		2,029,682,406	1,913,149,243
17. Net profit after corporate income tax (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**149,898,146,602**	**205,881,231,226**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
M.S.D.N: 0301460120 - C.T.C.P
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Danh Ut	Nguyen Tien Dung	Nguyen Son Nam
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

Ho Chi Minh City, Vietnam
March 18, 2025

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2024	Year 2023
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit before tax	01		**180,199,940,921**	**244,740,611,583**
2. Adjustments for :				-
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	VI.9	3,177,740,657	3,346,428,250
- Provisions	03	VI.5,6b	(2,824,314,529)	(10,018,005,438)
- Gain/losses from foreign exchange differences upon revaluation of monetary assets denominated in foreign currencies	04		-	-
- Gains/losses from investing activities	05		(34,035,080,657)	(40,913,430,820)
- Interest expense	06	VI.5	563,166,712	43,086,772
- Other adjustments	07		-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	**08**		**147,081,453,104**	**197,198,690,347**
- Increase (-)/ decrease (+) in receivables	09		41,323,498,888	(43,841,169,076)
- Increase (-)/ decrease (+) in inventories	10		(19,657,903,423)	37,710,742,590
- Increase (+)/ decrease (-) in payables (Other than payables, income tax)	11		(512,883,007,068)	(240,295,093,123)
- Increase (-)/ decrease (+)in prepaid expenses	12		20,219,959,894	12,719,672,305
- Increase (-)/ decrease (+) in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(563,166,712)	(42,209,005)
- Corporate income tax paid	15	V.13	(28,253,006,545)	(22,235,316,058)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments on operating activities	17		-	-
Net cash inflows/(outflows) from operating activities	**20**		**(352,732,171,862)**	**(58,784,682,020)**
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		(18,625,058,995)	(4,154,125,684)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		535,454,545	140,909,091
3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	23		(437,000,000,000)	(978,000,000,000)
4. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		765,000,000,000	1,008,000,000,000
5. Investments in other entities	25		(98,000,000,000)	-
6. Proceeds from divestment in other entities	26		372,100,000,000	2,857,000,000
7. Dividends and interest received	27		16,681,625,222	47,078,005,572
Net cash inflows/(outflows) from investing activities	**30**		**600,692,020,772**	**75,921,788,979**

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES

1. Proceeds from issue of shares and capital contribution	31		-	-
2. Payments for shares returns and repurchases	32		-	-
3. Proceeds from borrowings	33	VII.1	18,980,910,036	780,000,000
4. Repayments of borrowings	34	VII.2	(1,569,115,000)	(91,000,000)
5. Payments for finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividends paid	36		(3,991,506,902)	-
Net cash inflows/(outflows) from financing activities	**40**		**13,420,288,134**	**689,000,000**
Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+ 30 + 40)	**50**		**261,380,137,044**	**17,826,106,959**
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**		**35,782,292,673**	**17,956,185,714**
Effect of foreign exchange differences	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1**	**297,162,429,717**	**35,782,292,673**

M.S.D.N: 0301460120 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Danh Ut	**Nguyen Tien Dung**	**Nguyen Son Nam**
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

Ho Chi Minh City, Vietnam
March 18, 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

I. BUSINESS HIGHLIGHTS

1. Establishment

CNT Group Corporation (hereinafter referred to as "the Company") is a Construction and Material Trading Joint-Stock Company which is established and operating under Enterprise Registration Certificate No.4103001488, dated March 4, 2003, issued by the Ho Chi Minh City's Department of Planning and Investment. The certificate was amended for the 19th on January 23, 2025, to adjust the charter capital.

Structure of ownership:

Joint Stock Company.

English Name:	CNT GROUP CORPORATION
Short Name:	CNT GROUP.
Security code:	CNT
Head office:	2nd floor, from 9 to 19, Ho Tung Mau street, Nguyen Thai Binh ward, District 1, Ho Chi Minh City.

2. Business sector

Real estate business, construction, commerce, and services.

3. The Company's principal activities

Real estate business. Real estate broker. Real estate appraisal services, Real estate exchange, Real estate consultant,Real Estate Auction, Real estate advertising, Real estate management (Excluding legal services)... To develop an investment project, Investment advice (Excluding financial and accounting advice). Industrial construction, Traffic, Irrigation, Civil works, power lines, substations, and other construction projects. Trading materials,construction materials, Interior decoration items, Concrete admixtures, Raw materials for the production of construction materials and interior decoration items,Machinery, transportation equipment for construction purposes, and handicraft products. Investing in and trading real estate, motorcycles, equipment, spare parts, transportation vehicles, electronic goods, ceramics, plastic products, rubber products, agricultural products, and food items. Trading in iron, steel, scrap materials (not conducted at the headquarters), copper, aluminum, and plastic pellets.Mining and trading of construction sand. Manufacturing of construction materials (not produced at the headquarters); Mining and trading of construction stones and gravel.Commercial advertising services. Freight forwarding and transportation services, warehousing (Not permitted to manufacture construction materials, plastics, rubber, or process perishable food products within concentrated residential areas in Ho Chi Minh City.). Manufacturing of construction materials (not produced at the headquarters), mining and trading of construction stones and gravel.

4. Normal operating cycle

Normal operating cycle of the Company lasts 12 months of the normal fiscal year beginning from January 1 and ending on December 31.

5. Operations in the year affecting the separate financial statements: Not applicable.

6. Total number of employees as of December 31, 2024: 40 employees. (As at December 31, 2023: 67 employees).

7. Enterprise Structure

7.1.List of subsidiaries

As at December 31, 2024, the Company had four (04) directly owned subsidiaries as follows:

Company's name and address	*Business sector*	*Percentage of owning*	*Percentage of voting right*
CNT Tra Duoc One Member Company Limited Group 5, Ray Moi hamlet, Binh Tri commune, Kien Luong district, Kien Giang province	Trading in construction materials and other installation equipment	100.00%	100.00%
CNT Kien Giang One Member Company Limited Lot F07-22, Street No. 2, Ha Tien New Urban Area, Phao Dai ward, Ha Tien city, Kien Giang province	Trading in construction materials and installation systems	100.00%	100.00%
Dream1 Thu Duc Company Limited 6th floor, from 9 to 19, Ho Tung Mau street, Nguyen Thai Binh ward, District 1, Ho Chi Minh City	Real estate trading, including ownership, land use rights, and leasehold transactions	100.00%	100.00%
Blue Bay Quy Nhon Company Limited 46 Lam Van Tuong street, Nhon Binh ward, Quy Nhon city, Binh Đinh province	Real estate trading, including ownership, land use rights, and leasehold transactions	100.00%	100.00%

7.2. List of joint venture and associate companies:

As at December 31, 2024, the Company had two (02) associate companies as follows:

Company's name and address	*Principal activities*	*Percentage of owning*	*Percentage of voting right*
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited 38E Tran Cao Van street, ward 6, District 3, Ho Chi Minh City	Construction of civil engineering works	33.33%	33.33%
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company 49 Le Quoc Hung street, ward 12, District 4, Ho Chi Minh City	Trading in construction materials and other installation equipment	30.60%	30.60%

8. Disclosure on comparability of information in the separate financial statements

The selection of figures and information needs to be presented in the separate financial statements has been implemented based on the principles of comparability among corresponding accounting periods.

II. ACCOUNTING PERIOD AND REPORTING CURRENCY

1. Fiscal year

The fiscal year of Company is begun on January 01 and ended December 31 annually.

2. Reporting currency

Vietnam Dong (VND) is used as a currency unit for accounting records.

III. ADOPTION OF ACCOUNTING STANDARDS AND POLICIES

1. Applicable Accounting System

The Company applies the Corporate Accounting Standards and System approved by the Ministry of Finance in Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016, amending and supplementing certain provisions of Circular No. 200/2014/TT-BTC, and circulars guiding the implementation of accounting standards of the Ministry of Finance on the preparation and presentation of Financial Statements.

2. Disclosure of compliance with Accounting Standards and the Accounting System

The Board of Management of the Company ensures compliance with the requirements of the Corporate Accounting Standards and System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, Circular No. 53/2016/TT-BTC dated March 21, 2016, amending and supplementing certain provisions of Circular No. 200/2014/TT-BTC, as well as circulars guiding the implementation of accounting standards by the Ministry of Finance in the preparation and presentation of Financial Statements.

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES

1. Foreign exchange rate applicable in accounting

Cash includes cash on hand, demand deposit.

Cash equivalents comprise term deposits and other short-term investments with maturity period less than 3 months from the date of acquisition, highly liquid, readily convertible to known amount of cash and subject to an insignificant risk of changes in cash.

2. Accounting principles for financial investments

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are term bank deposits.

Accounting for loans

Loans and receivables are amounts lent under loan agreements, arrangements, or contracts between two parties for the purpose of earning periodic interest and are recognized at cost, net of the provision for doubtful receivables. The Provision for doubtful receivables on loans is determined based on estimated losses for overdue amounts and those not yet overdue but deemed uncollectible due to the borrower's inability to repay.

Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates

Investments in subsidiaries are recognized when the Company holds more than 50% of the voting rights and has the power to govern the financial policies and activities so as to obtain economic benefits from the activities of that company. When the Company no longer holds control over the subsidiary, investments in subsidiaries are written down.

Investment in a joint venture is recognized when the Company has joint control over the financial and operating policies of the entity. When the Company no longer has joint control, the investment in the joint venture is derecognized.

2. Accounting principles for financial investments (cont.)

Investment in an associate is recognized when the Company holds between 20% and less than 50% of the voting rights in the investee and has significant influence over its financial and operating policy decisions.

Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates are initially recognized at cost and are not subsequently adjusted for changes in the investor's capital contribution to the investee's net assets. Cost includes the purchase price and directly attributable investment-related expenses.

Provision for loss of investment in subsidiaries, joint ventures, and associates is made when the Company who receive investment capital suffer from loss causing the possibility to lose capital or when the value of investments in subsidiaries, joint ventures, and associates is impaired. The financial statements of the investee are the base for making provision for loss of investment.

Principles for recording equity investments in other entities

Equity investment in other entities represents the Company's investment in other entities' equity instruments. However, the Company does not hold any control or joint control right and exercise significant influences over the investees either.

The investments are stated at original cost including purchase price and costs directly attributable to the investment.

Regarding the investments the Company holds in a long time (not trading securities) and no significant influences are exercised on the investees, provision for loss will be made as follows:

+ Investments in listed equity or securities measured at fair value with reliably determinable fair values, the provision is recognized based on the market value of the securities.

+ If it is impossible to determine the investments' fair value at the reporting date, the provision will be made on the basis the loss that investee suffers. Basis for making provision for loss of investments in other entities is the separate financial statements of the investee (if it is a parent company) or the financial statements of the investee (if it is an independent entity without subsidiaries)

3. Principles for trade receivables and other receivables recognition

Receivables are recognized at cost, net of provision for doubtful receivables.

The classifying of the receivables as trade receivables, inter-company receivables and other receivables depends on the nature of the transaction or relationship between the company and debtor.

Method of making provision for doubtful debts: Provision for doubtful debts is estimated for the loss value of the receivables, other held-to-maturity investments similar to doubtful debts that are overdue and undue, but are likely to become possibly irrecoverable due to insolvency of debtors who go bankruptcy, making procedures for dissolution, go missing or run away....

4. Principles for recording inventories

Inventories are stated at original cost less (-) the provision for the decline in value of obsolete and deteriorated inventories.

Original costs are determined as follows:

Work in progress: costs of raw materials, labor and other directly costs for producing inventories incurred in the duration of building works in progress

The project's work-in-progress costs include land clearance costs, consulting fees, infrastructure construction costs, project management expenses,etc

4. Principles for recording inventories (cont.)

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of the Company, rather than to be held for rental or capital appreciation is recognized as inventory. Inventory is measured at the lower of cost and NRV. The cost of inventory includes freehold for land, construction cost, specific costs and other related overhead costs incurred to bring the inventory to its present location and condition.

Method of calculating inventories' value: Special identification.

Method of accounting for the inventories: Perpetual method.

Method of recognizing provision for obsolete inventories: Provision for obsolete inventories is recognized when the NRV of inventories is lower than their cost. is the estimated selling price less the estimated costs of completion and the estimated selling expenses. Provision for obsolete inventories is determined as the excess of the cost of inventories over their net realizable value. Provisions are made for each inventory item where the cost exceeds its NRV.

5. Principles for recording fixed assets

5.1 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at original cost less accumulated depreciation. The initial cost of a tangible fixed asset comprises all expenditures of bringing the asset to its working condition and location for its intended use. The expenditures incurred beyond their originally assessed standard of performance are capitalised as an additional cost of tangible fixed assets when they have resulted in an increase in the future economic benefits expected to be obtained from the use of those tangible fixed assets. The expenditures which do not meet the above conditions are charged to the expenses in the year.

When the assets are sold or disposed, their original costs and the accumulated depreciation which have been written off and any gain or loss from disposal of assets are recorded in the income statement.

Determination of original costs of tangible fixed assets:

Tangible fixed assets purchased

The original cost of purchased tangible fixed assets shall consist of the actual purchase price less (-) trade discounts or reduction plus (+) taxes (excluding taxes to be refunded) and relevant expenses calculated to the time when such fixed assets are put into operation such as fees for installation and trial operation of fixed assets; specialists and other direct costs.

The original cost of a tangible fixed asset formed from capital construction under the mode of tendering shall be the finalisation price of the construction project, other relevant fees plus (+) registration fee (if any).

5.2 Method of depreciating and amortizing fixed assets

Depreciation is charged to write off the cost of fixed assets on a straight- line basis over their estimated useful lives. Useful life means the duration in which the tangible fixed assets produce their effect on production and business.

The estimated useful life for assets is as follows:

Buildings and structures	*05 - 10 years*
Machinery and equipment	*03 - 10 years*
Transportation and facilities	*03 - 15 years*
Office equipment	*03 - 05 years*

6. Principles for recording prepaid expenses

Prepaid expenses are all expenses that actually incurred but relate to the operating result of several accounting periods.The Company's prepaid expenses include: Selling expenses of the Ha Tien land project (such as brokerage expenses, advertising costs, and other expenses incurred in relation to land sales at the Ha Tien New Urban Area project), and other prepaid expenses.

Method of allocating prepaid expenses: The determination and allocation of prepaid expenses into costs of production and business operation of each period is on a straight-line basis. Based on the nature and level of each expense, the term of allocation is defined as follows: short-term prepaid expenses should be allocated within one year; Long-term expenses should be allocated in the term from 12 months to 36 months. Particularly, the brokerage expenses for land sales at the Ha Tien New Urban Area project are allocated based on the revenue recognized during the period.

7. Principles for recording liabilities

Liabilities are recorded at original cost and not lower than the payment obligation.

Liabilities shall be classified into trade payables, inter-company payables and other payables depending on the nature of transactions and relationship between the Company and debtors.

Liabilities must be kept records in detail according to payment schedule, creditor, type of original currency (including revaluation of liabilities payable which satisfying the definition of monetary assets denominated in foreign currencies) and other factors according to requirements of the enterprise.

At the reporting date, if it is evident that there is an unavoidable loss, an amount payable shall be recorded according to cautious rules.

8. Principles for recording accruals

Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of amounts payable for goods and services received during the period but not yet invoices or sufficiently documented. These expenses are recorded as part of the production and business activities of the reporting period.

9. Principles for recording provision liabilities

Provisions are recognized when the following conditions are satisfied: the Company has a present (legal or constructive) obligations as a result of past events; it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation and the amount has been reliably estimated.

The recognized value of a provision liability which is estimated to be the most reasonable for settling the present obligation at the balance sheet date.

The environmental remediation and restoration costs are accrued by the Company in accordance with Decision No. 139/QĐ-UBND issued by the People's Committee of Kien Giang Province on January 18, 2012, approving the environmental rehabilitation and restoration project for the extraction and processing of construction stone at the Tra Duoc Lon quarry in Binh Tri Commune, Kien Luong District, Kien Giang Province.

10. Principles for recoding unearned revenue

Unrealized revenue is the revenue which will be recorded in correspondence with the obligations that the Company must perform in one or more following accounting periods.

Unearned revenue includes amounts received in advance from customers under land purchase agreements where the land has not yet been transferred.

Method of allocating unearned revenue is on the principle of conformity with obligations that the Company will perform in next one or several accounting periods.

11. Principles for recording borrowings

Borrowings are total amounts the Company owes to banks, institutions, financial companies and other objects (excluding borrowings under the form of bond or preferred stock issuance which require the issuer to repurchase at a certain time in the future).

Borrowings are monitored in detail according to creditor, agreement and borrowed asset.

12. Principles for recording and capitalizing borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds are recognised as an expense in the year in which they are incurred, except where the borrowing costs related to borrowings in respect of the construction or production of uncompleted assets, in which case the borrowing costs incurred during the period of construction are computed in those assets' value (capitalised) as part of the cost of the assets concerned when they satisfy conditions stipulated in the VAS No. 16 "Borrowing costs".

13. Principles for recording owners' equity

Share capital

Share capital is the amount that is initially contributed or supplemented by shareholders. Share capital will be recorded at the actual contributed capital by cash or assets calculated according to the par value of issued shares in the early establishment period or additional mobilization to expand operation.

Share premium is the difference between the cost over and above the nominal value of the first issued or additionally issued share and the differences (increase or decrease) of the actual receiving amount against the repurchase price when treasury share is reissued. In case where shares are repurchased to cancel immediately at the purchase date, shares' value recorded decrease the business capital source at purchase date is the actual repurchase price and the business resource should be written down according to the par value and share premium of the repurchased shares.

Undistributed profit

Undistributed earnings record the Company's accumulated results after CIT at the reporting date.

The distribution of profit is based on the charter of the Company approved by the annual shareholder meeting.

14. Principles for recognizing treasury shares

The owners' equity instruments acquired by the Company (treasury share) are recorded at original cost and deducted into the owners' equity. The Company does not record gain (loss) when purchasing, selling, issuing or cancelling its equity instruments. Upon reissue, the difference between reissue price and cost will be recorded in item "Share premium".

15. Principles for recording revenues

Revenue from goods sold

Revenue from sales is recognized when all 5 following conditions have been satisfied: 1. The enterprise has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods; 2) The enterprise retains neither continuing managerial involvement as an owner nor effective control over the goods sold; 3) The amount of revenue can be measured reliably; 4) The economic benefits associated with the transaction has flown or will flow to the enterprise; 5) The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Revenue from service rendered

Revenue from services rendered is recorded when the result of the supply of services is determined reliably. In case where the services are rendered in several periods, the revenue will record by the part of completed works at the balance sheet. Revenue from services rendered is determined when the following four conditions have been satisfied: 1. The revenue is determined firmly; 2. The economic benefits associated with the transaction has flown or will flow from the supply of the services; 3. Part of completed works can be determined at the balance sheet date; 4. The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

If the contract's results cannot be determined firmly, the revenue will be recorded at the recoverable level of expenses recorded.

Revenue from asset lease

Revenue from asset lease is recorded on the principle of allocating advanced lease amount in conformity with lease term.

Revenue from sale of real estate

For works, work items of which enterprises being investors: Recording turnovers from sales of real estate must satisfy five following conditions: 1. The real estate has completed and transferred to the buyers, enterprises have transferred risks and benefits associated with ownership of the real estate to the buyers; 2. Enterprises no longer hold the right to manage the real estate as real estate's owners or the right to control the real estate; 3. The turnover is detemined reliably; 4. Enterprises have received or will receive economic benefits from the sales of the real estate; 5. Costs related to sales of the real estate may be determined.

For real estate divided into plots for sale: The investors record the turnovers for the plot sold if satisfy the following conditions: 1. Risks and benefits associated with the land use rights are transferred to the buyer; 2. The turnover is determined reliably; 3. Costs related to sale of plots may be determined; 4. Enterprises have received or will receive economic benefits from sales of the plots.

Principles for recording financial income

Financial incomes include interests from demand deposits and other financial incomes.
Income arising from the interests of the enterprises shall be recognized if they simultaneously satisfy the two (2) conditions below :1. It is possible to obtain economic benefits from the concerned transactions; 2. Income is determined with relative certainty.

Interest's incomes recognized on the basis of the actual time and interest rates in each period.

When an amount which has been recorded as an income becomes irrecoverable, such irrecoverable or uncertainly recoverable amount must be accounted as expense incurred in the year, but not recorded as income decrease.

16. Principles and methods for recognizing the cost of goods sold

Cost of goods sold and services provided

The cost of goods sold and services provided during the year is recorded in the income statement based on the costs incurred from goods, materials sold, and other costs provided during the year. The cost of goods is recognized at the time the transaction occurs or when it is relatively certain that it will arise in the future, regardless of whether the payment has been made or not. The cost of goods sold and revenue are recognized simultaneously in accordance with the matching principle. Costs exceeding the normal consumption level are immediately recorded in the cost of goods sold based on the prudence principle.

Cost of real estate business

The cost of real estate sold during the year is recognised in the income statement is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

From 2003 to 2017, the Company recorded the cost of goods sold for the business activities of the Ha Tien New Urban Area infrastructure investment project based on an estimated fixed percentage of revenue, rather than the actual costs incurred for the project. From 2018 up to the date of this financial statement, the Company has recorded the cost of goods sold for the business activities of the infrastructure investment project based on the budget approved by the Company's Board of Directors. This change in accounting estimate by the Company's Management Board was based on reasonable estimates at each stage of the project. The cumulative cost of goods sold for this real estate project will be adjusted and fully recorded at the time of final settlement of the project.

17. Selling expense and general and administrative expense

Selling expenses represent expenses incurred during the process of selling products, such as sales commissions.

General and administrative expenses represent common expenses, which include payroll costs for office employees' (salaries, wages, allowances, etc.); social insurance, health insurance, trade union fees and unemployment insurance; stationery expenses, material expenses, depreciation expenses of fixed assets used for administration activities; land rental, license tax; provision for doubtful debts; utility services (electricity expenses, water expenses, phone, fax, warranty expenses, etc.); sundry expenses (entertainment, customer conference, etc.).

18. Principles and methods for recognizing tax expenses

Corporate income tax includes the current corporate income tax expense and the deferred corporate income tax expense arising during the year, which serve as the basis for determining the Company's after-tax business performance in the current financial year.

Current income tax expense represents the corporate income tax payable based on taxable profit for the year and applicable tax rate.

In 2024, the corporate income tax rate applied to the Company's business performance is 20%.

Deferred corporate income tax expense is the amount of corporate income tax payable in the future, arising from the recognition of deferred tax liabilities during the year and the reversal of deferred tax assets recognized in previous years. The Company does not include in this account deferred tax assets or deferred tax liabilities arising from transactions that are recognized directly in equity.

Deferred corporate income tax income is the amount that reduces the deferred corporate income tax expense, arising from the recognition of deferred tax assets during the year and the reversal of deferred tax liabilities recognized in previous years.

The Company only offsets deferred tax assets and deferred tax liabilities when it has a legal right to offset current tax assets against current tax liabilities, and the deferred tax assets and deferred tax liabilities relate to corporate income taxes managed by the same tax authority for the same taxable entity. Additionally, the Company intends to settle the current tax liabilities and current tax assets on a net basis.

The tax amounts payable to the State budget will be finalized with the tax office. Differences between the tax amounts payable specified in the book and the tax amounts under finalization will be adjusted when the tax finalization has been issued by the tax office.

19. Financial instruments

Initial recognition

Financial assets

Financial assets within the scope of Circular No. 210 /2009/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 6 November 2009 ("Circular 210") are classified, for disclosures in the notes to the separate financial statements, into financial assets recognized at fair value through the Income Statement, loans and receivables or available-for-sale financial assets as appropriate. The Company determines the classification of its financial assets at initial recognition.

All financial assets are recognised initially at cost plus directly attributable transaction costs.

The Company's financial assets include cash and short-term deposits, trade and other receivables, loan receivables.

19. Financial instruments (cont.)

Financial liabilities

Financial liabilities within the scope of Circular 210 are classified, for disclosures in the notes to the separate financial statements are appropriately classified as financial liabilities recognized through the Separate Income Statement. The Company determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

All financial liabilities are recognised initially at cost, net of directly attributable transaction costs.

The Company's financial liabilities include trade and other payables, loans and borrowings.

Subsequent re-measurement

Currently, there is no requirement to remeasure the value of financial instruments after initial recognition.

Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the separate balance sheet if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously.

20. Related parties

Related parties include enterprises and individuals who, directly or indirectly through one or more intermediaries, have control over or are controlled by the Company. Related parties also include entities and individuals who directly or indirectly hold voting rights and have significant influence over the Company, key management personnel such as the Board of Directors and the Board of Management, close family members of these individuals, as well as entities affiliated with or associated with these individuals. When assessing each related party relationship, the substance of the relationship is considered rather than its legal form.

21. Segment reporting

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged either in producing or providing related products or services (business segment), or in producing or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

V. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE SEPARATE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

1. Cash and cash equivalents

	31/12/2024	01/01/2024
Cash	**117,162,429,717**	**7,782,292,673**
Cash on hand	630,826,505	158,862,913
Cash in bank for the Company's activities	116,531,603,212	7,623,429,760
Cash equivalents	**180,000,000,000**	**28,000,000,000**
Term deposits with a maturity of less than 03 months (*)	180,000,000,000	28,000,000,000
Total	**297,162,429,717**	**35,782,292,673**

(*) Term deposits with maturities of less than 3 months have interest rates ranging from 3.8% to 4.6% per year.

2. Financial investments - see page 42 - 44.

3. Short-term trade receivable

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	**Provision**	**Value**	**Provision**
Trade receivables from related parties (Refer to note VIII.3)	4,179,713,754	-	6,529,713,754	-
Xuan Giang Company Limited	68,945,492,374	(68,945,492,374)	68,945,492,374	(68,945,492,374)
Tra My Trading Company Limited	22,747,360,234	(22,747,360,234)	22,747,360,234	(22,747,360,234)
Other customers	129,211,902,019	(125,325,730,075)	129,544,530,760	(127,378,730,075)
Total	**225,084,468,381**	**(217,018,582,683)**	**227,767,097,122**	**(219,071,582,683)**

4. Short - terms prepayments to suppliers

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	**Provision**	**Value**	**Provision**
Hai Son Company Limited	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
SaiGon-GiaDinh Real Estate Joint Stock Company	3,152,685,510	(3,152,685,510)	3,152,685,510	(3,152,685,510)
Dinh Duong Investment And Trade Joint - Stock Company	1,330,000,000	(1,330,000,000)	1,330,000,000	(1,330,000,000)
Other suppliers	3,718,862,948	(1,678,276,350)	2,281,438,073	(1,678,276,350)
Total	**13,201,548,458**	**(6,160,961,860)**	**11,764,123,583**	**(6,160,961,860)**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

5. Receivables from loans	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost	Provision	Value	Provision
a. Short-term	**400,000,000**	-	**1,500,000,000**	-
Loan receivables from related parties (refer to note VIII.3)	400,000,000	-	1,500,000,000	-
b. Long-term	**200,000,000**	**(200,000,000)**	**200,000,000**	**(200,000,000)**
Loan receivables from related parties (refer to note VIII.3)	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Total	**600,000,000**	**(200,000,000)**	**1,700,000,000**	**(200,000,000)**

6. Other receivables	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Provision	Value	Provision
a. Short-term	**77,919,355,298**	**(6,004,857,475)**	**102,332,900,036**	**(6,786,570,272)**
Advances	45,187,403,616	(3,974,823,135)	86,292,274,254	(3,971,271,135)
Advances for developing project (*)	*40,000,000,000*	-	*77,000,000,000*	-
Staff advance	*5,187,403,616*	*(3,974,823,135)*	*9,292,274,254*	*(3,971,271,135)*
Other receivables	32,731,951,682	(2,030,034,340)	16,040,625,782	(2,815,299,137)
Other short-term receivables from related parties (Refer to note VIII.3)	*19,580,212,253*	*(295,868,940)*	*305,468,493*	*(1,081,133,737)*
Accrued interest receivable on term deposits	*2,564,126,027*	-	*4,444,050,686*	-
Song Da Urban Investment Construction And Development Joint Stock Company (**)	*8,047,767,710*	-	*8,047,767,710*	-
Others	*2,539,845,692*	*(1,734,165,400)*	*3,243,338,893*	*(1,734,165,400)*
b. Long-term	**3,208,251,251**	-	**3,222,689,741**	-
Deposit, mortgages or collaterals	3,208,251,251	-	3,222,689,741	-
Total	**81,127,606,549**	**(6,004,857,475)**	**105,555,589,777**	**(6,786,570,272)**

(*) This is the advance payment for Mr. Tran Cong Quy (related party) according to the Minutes of the Board of Directors' Meeting No. 22/BB-HĐQT dated December 30, 2021, regarding the collection of land funds for the Company's project development.

(**) This receivable is pending clearance as the related legal procedures have not yet been completed as agreed.

7. Bad debts - See page 45 - 46.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

8. Inventories

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Raw materials	12,683,532	-	48,967,532	-
Work in process	85,743,720,480	-	66,049,533,057	-
Ha Tien New Urban Area Project	*45,583,850,913*	-	*65,280,805,811*	-
Buon Me Thuot Project	*134,843,545*	-	-	-
Quy Nhon Binh Dinh Commercial Apartment Project	*40,025,026,022*	-	-	-
Construction in progress	-	-	*768,727,246*	-
Merchandise	26,066,770,324	-	26,066,770,324	-
Merchandise	*281,842,937*	-	*281,842,937*	-
Inventory properties (*)	*25,784,927,387*	-	*25,784,927,387*	-
Total	**111,823,174,336**	-	**92,165,270,913**	-

(*) Real estate inventory reflects the value of purchased and invested land plots, with details as follows:

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Cu Chi real estate goods	6,266,509,562	-	6,266,509,562	-
Long An real estate goods	11,706,300,000	-	11,706,300,000	-
Vung Tau real estate goods	6,094,421,000	-	6,094,421,000	-
Other real estate goods	1,717,696,825	-	1,717,696,825	-
Total	**25,784,927,387**	-	**25,784,927,387**	-

The company has used the Property Rights arising from the Ha Tien City New Urban Area Project as collateral for a loan at the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam (refer to note V.17 - Loans).

9. Tangible fixed assets - See page 47.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

10. Prepaid Expenses	**31/12/2024**	**01/01/2024**
a. Short-term	**8,787,747,890**	**28,561,643,661**
Selling expenses of the Ha Tien land project	*8,658,998,349*	*27,155,416,891*
The right to exploit the Tra Duoc stone quarry	-	*1,316,303,661*
Other expenses	*128,749,541*	*89,923,109*
b. Long-term	**1,179,232,128**	**1,625,296,251**
Office repair expenses	*866,453,535*	*1,617,466,349*
Other expenses	*312,778,593*	*7,829,902*
Total	**9,966,980,018**	**30,186,939,912**

11. Short-term trade payables	**31/12/2024**		**01/01/2024**	
	Value	**Amount be able to pay**	**Value**	**Amount be able to pay**
Ha Tien Kien Giang General Trading and Service Company Limited	1,301,456,294	1,301,456,294	-	-
135 Construction Investment Project Joint Stock Company	1,203,554,050	1,203,554,050	1,189,341,299	1,189,341,299
ILY FUR Joint Stock Company	750,389,768	750,389,768	-	-
Hoan Phat Kien Giang One Member Company Limited	681,167,938	681,167,938	1,269,293,664	1,269,293,664
Other suppliers	346,331,350	346,331,350	1,910,172,003	1,910,172,003
Total	**4,282,899,400**	**4,282,899,400**	**4,368,806,966**	**4,368,806,966**

12. Short-term advances from customers	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Customers buying land in Ha Tien	21,789,096,320	8,776,168,046
Other customers	58,484,460	50,000,000
Total	**21,847,580,780**	**8,826,168,046**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

13. Taxes and payables/receivable to the State Budget

	01/01/2024	Payable amounts	Paid amounts	31/12/2024
a. Payables				
VAT on goods sold/services provided	11,008,796,963	2,497,903,647	13,506,700,610	-
Corporate income tax	27,952,168,245	28,272,111,913	28,253,006,545	27,971,273,613
Personal income tax	509,429,277	1,075,457,400	1,083,544,668	501,342,009
Natural resource tax	183,156,400	1,163,012,100	1,346,168,500	-
License tax	-	4,000,000	4,000,000	-
Environmental protection fee	100,736,020	643,656,655	744,392,675	-
Total	**39,754,286,905**	**33,656,141,715**	**44,937,812,998**	**28,472,615,622**
b. Receivable				
Import/export duties over paid	779,770,694	-	-	779,770,694

14. Short-term accrued expenses

	31/12/2024	01/01/2024
Ha Tien land project expenses	39,246,580,994	68,511,699,892
Interest expenses	-	877,767
Other interest expenses	569,487,757	1,154,957,384
Total	**39,816,068,751**	**69,667,535,043**

15. Short-term unearned revenues

	31/12/2024	01/01/2024
Revenue collected according to the progress of Ha Tien land project	25,573,886,146	208,807,208,795
Total	**25,573,886,146**	**208,807,208,795**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

16. Other Payables

	31/12/2024	01/01/2024
a. Short-term		
Deposits received	50,000,000	650,000,000
Others	3,156,955,713	3,050,552,410
VietNam Machinery Installation Corporation (*)	*2,091,442,684*	*2,091,442,684*
Others	*1,065,513,029*	*959,109,726*
Total	**3,206,955,713**	**3,700,552,410**

(*) This is a payable related to import-export entrustment activities, CNT Group Joint Stock Company is conducting civil negotiations to agree on the payment obligation to VietNam Machinery Installation Corporation.

b. Long-term		
Other payables to related parties (refer to note VIII.3) (**)	-	300,000,000,000
Total	**-**	**300,000,000,000**

(**) This is a liability related to the investment cooperation capital for CNT Kien Giang One Member Limited Liability Company (CNT Kien Giang) under Investment Cooperation Contract No. 01/HTĐT dated November 11, 2020, for the Phao Dai Coastal Tourism Urban Area project in Ha Tien City, Kien Giang Province, with CNT Kien Giang as the project owner. The total project investment is 3,159,000,000,000 VND, of which the capital contribution for Phase 1 is 600,000,000,000 VND, with each party contributing 300,000,000,000 VND. On May 9, 2024, the Company signed Minutes of Cooperation Termination No. 01/BBTT/CNT and is required to repay CNT Kien Giang the amount of 300,000,000,000 VND. As of December 31, 2024, the Company has settled this amount.

17. Loans

	31/12/2024		01/01/2024	
	Value	Amount be able to pay	Value	Amount be able to pay
a. Current portion of long-term loans	**2,968,620,000**	**2,968,620,000**	**156,000,000**	**156,000,000**
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Tay Sai Gon Branch (1)	2,968,620,000	2,968,620,000	156,000,000	156,000,000
b. Long-term loans	**15,132,175,036**	**15,132,175,036**	**533,000,000**	**533,000,000**
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Tay Sai Gon Branch (1)	15,132,175,036	15,132,175,036	533,000,000	533,000,000
Total	**18,100,795,036**	**18,100,795,036**	**689,000,000**	**689,000,000**

(1) Loan from the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Tay Sai Gon Branch under the medium- and long-term loan agreement on a per-drawdown basis, Contract No. 017/24/02/0006 dated February 28, 2024, with details as follows:

Maximum loan amount: VND 19,300,000,000.

Loan term: Maximum of 84 months from the day following the disbursement date of the loan.

Interest rate: As per the debt acknowledgment and each disbursement (from 6.8% to 9% per annum).

Purpose of the loan: To finance lawful and valid medium and long-term credit needs for the payment of investment costs for an office combined with housing for the company's employees at the Ha Tien New Urban Area.

Mortgage: Land use rights at the Ha Tien New Urban Area project.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

18. Long-term provisions	**31/12/2024**	**01/01/2024**
a. Short-term	**2,148,201,284**	
Expenses for environmental improvement and restoration (*)	2,148,201,284	-
b. Long-term		**2,148,201,284**
Expenses for environmental improvement and restoration (*)	-	2,148,201,284
Total	**2,148,201,284**	**2,148,201,284**

(*) These are expenses for environmental improvement as per Decision No. 139/QĐ-UBND of the Kien Giang Province People's Committee dated January 18, 2012, regarding the approval of the project for environmental improvement and restoration related to the exploitation and processing of construction stone at the Tra Duoc Lon Mountain quarry in Binh Tri commune, Kien Luong district, Kien Giang province.

19. Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Deferred tax assets		
- CIT rate used to determine the value of deferred income tax assets	-	-
Provisions payables and accruals	20%	20%
Temporary collected amount from real estate business activities	1%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences		-
Provisions payables and accruals	436,281,926	545,869,425
Temporary collected amount from real estate business activities	255,738,861	2,175,833,768
Total	**692,020,787**	**2,721,703,193**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

20. Owners' equity

a. Comparison schedule for changes in Owner's Equity - see page 48.

b. Owners' equity	**% of shareholding**	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Hong Ma Joint Stock Company	88.00%	443,456,508,000	352,132,607,200
Other shareholders	12.00%	60,471,342,000	48,018,082,800
Total	**100.00%**	**503,927,850,000**	**400,150,690,000**

c. Capital transactions with owners and distribution of dividends, profits	**Year 2024**	**Year 2023**
Owners' equity	**503,927,850,000**	**400,150,690,000**
Beginning balance	*400,150,690,000*	*400,150,690,000*
Increase (*)	*103,777,160,000*	-
Ending balance	*503,927,850,000*	*400,150,690,000*
Dividends, profit by cash	3,991,506,902	-

(*) During the year, the Company distributed the 2023 dividends in shares according to Resolution No. 07/NQ-HĐQT dated August 19, 2024, the Company completed the issuance of 10,337,716 shares on August 8, 2024, to pay the 2023 dividend.

d. Shares	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Number of authorised shares	50,392,785	40,015,069
Number of Issued shares	50,392,785	40,015,069
Ordinary share	*50,392,785*	*40,015,069*
Number of treasury shares	100,000	100,000
Ordinary share	*100,000*	*100,000*
Number of shares in circulation	50,292,785	39,915,069
Ordinary share	*50,292,785*	*39,915,069*
Par value: VND/share.	10,000	10,000

e. Funds	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Investment and development fund	22,399,587,678	22,399,587,678
Total	**22,399,587,678**	**22,399,587,678**

* Purpose of setting up and using the enterprise's funds :

Investment and Development Fund is appropriated from after-tax CIT profits and is used for investing in expanding the scale of production and business or for in-depth investment in the enterprise

21. Off balance sheet items	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Outsourced assets: The total minimum future lease payments under non-cancellable operating lease contracts for assets, categorized by terms		
Less than 1 year	*931,410,000*	*1,247,570,000*
From 1-5 years	*838,600,000*	*1,570,760,000*
More than 5 years	*1,959,291,670*	*2,158,541,670*
Total	***3,729,301,670***	***4,976,871,670***

The Company is currently renting premises at the following addresses: (1) New Urban Area Project, quarter 2, Phao Dai ward, Ha Tien city; (2) 2nd Floor, No. 9-19 Ho Tung Mau street, Nguyen Thai Binh ward, District 1, Ho Chi Minh City, under lease agreements for premises and office rental contracts.

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE INCOME STATEMENT

1. Revenue from sale of goods and rendering of services	**Year 2024**	**Year 2023**
Revenue from stone quarrying	16,940,251,200	4,512,927,100
Sale of goods	366,192,333	1,130,109,500
Rendering of services	5,522,145,705	5,462,694,651
Revenue from investment property	210,835,138,442	270,258,716,985
Total	**233,663,727,680**	**281,364,448,236**

2. Net revenue from sale of goods and rendering of services	**Year 2024**	**Year 2023**
Revenue from stone quarrying	16,940,251,200	4,512,927,100
Sale of goods	366,192,333	1,130,109,500
Rendering of services	5,522,145,705	5,462,694,651
Revenue from investment property business	210,835,138,442	270,258,716,985
Total	**233,663,727,680**	**281,364,448,236**

3. Cost of goods sold	**Year 2024**	**Year 2023**
Cost of stone quarrying	27,166,459,126	6,986,829,981
Cost of merchandise sold	-	1,151,762,703
Cost of services rendered	5,218,912,812	6,009,070,327
Operating costs of investment properties	26,133,870,001	46,064,502,729
Total	**58,519,241,939**	**60,212,165,740**

4. Finance income	**Year 2024**	**Year 2023**
Interest income	14,801,700,563	47,474,566,220
Interest on deferred payments	2,431,271,793	740,358,533
Foreign exchange gains	-	181,457
Dividends earned, profit distributed	19,193,625,951	-
Total	**36,426,598,307**	**48,215,106,210**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

5. Finance Expenses	**Year 2024**	**Year 2023**
Loan interest	563,166,712	43,086,772
Foreign exchange losses from revaluation	-	-
Provision/Reversal of provision for loss of investment	10,398,268	(6,002,582,529)
Loss on capital divestmen	-	-
Total	**573,564,980**	**1,452,828,907**

6. Selling expense and general and administrative expense	**Year 2024**	**Year 2023**
a. Selling expense		
Brokerage commission expense	16,311,772,875	11,048,709,712
Total	**16,311,772,875**	**11,048,709,712**
b. General and administrative expense		
Employee expense	12,353,704,441	10,253,701,737
Depreciation expense	140,362,731	541,175,285
Taxes, fees, and charges	4,000,000	7,000,000
Provision reversals of provision for doubtful debts	(2,834,712,797)	(4,015,422,909)
Others	8,122,381,531	7,738,515,739
Total	**17,785,735,906**	**14,524,969,852**

7. Other income	**Year 2024**	**Year 2023**
Gains from disposal of assets (*)	39,754,143	110,606,067
Penalty received	5,554,929,547	2,660,858,192
Others	276,069,795	4,944,685,176
Total	**5,870,753,485**	**7,716,149,435**

(*) Notes on disposals of fixed assets activities	**Year 2024**	**Year 2023**
Disposals of fixed assets activities	535,454,545	140,909,091
Net book value of fixed assets and expenses disposal of assets	495,700,402	30,303,024
Gain/(loss) from disposal of assets activities	**39,754,143**	**110,606,067**

8. Other expenses	**Year 2024**	**Year 2023**
Brokerage commission expense	2,269,988,393	-
Donation of fixed assets (*)	-	5,258,884,148
Others	300,834,458	57,533,939
Total	**2,570,822,851**	**5,316,418,087**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

9. Production and business costs by element	**Year 2024**	**Year 2023**
Material expense	46,385,568,439	9,178,949,305
Employee expense	14,785,292,490	14,785,292,490
Depreciation expense	3,177,740,657	3,346,428,250
Service expense	23,167,985,617	2,102,731,934
Other expenses	24,794,350,940	19,248,270,983
Total	**112,310,938,143**	**48,661,672,962**

10. Current tax expense	**Year 2024**	**Year 2023**
1. Total accounting profit before tax	**180,199,940,921**	**244,740,611,583**
- Income from Ha Tien land business	*147,773,046,863*	*194,496,151,781*
- Others	*32,426,894,058*	*50,244,459,802*
2. Adjustments increasing or decreasing accounting profit to determine taxable income for corporate income tax	**(16,660,429,214)**	**1,622,488,974**
- Adjustments to increase	2,533,196,737	6,224,734,148
Non-deductible expenses	*2,499,988,393*	*6,025,484,148*
Accrued expense	*33,208,344*	*199,250,000*
- Adjustments to decrease	19,193,625,951	4,602,245,174
Income from handling outstanding debt balances	-	*4,602,245,174*
Dividends, profit distributed	*19,193,625,951*	-
3. Current CIT payable (1+2)	**163,539,511,707**	**246,363,100,557**
Taxable income from real estate business activities	150,043,035,256	194,496,151,781
Taxable income (loss) from ordinary business activities	13,496,476,451	51,866,948,776
4. Loss transfer	**(13,496,476,451)**	**(51,866,948,776)**
5. Taxable income after loss transfer	**150,043,035,256**	**194,496,151,781**
CIT Rate	20%	20%
CIT Payable	**30,008,607,051**	**38,899,230,356**
1% Provisional Tax on Real Estate Revenue	(1,736,495,138)	(1,952,999,242)
6. Total current CIT expense (*)	**28,272,111,913**	**36,946,231,114**

(*) The Company's tax finalization will be subject to inspection by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations to various types of transactions can be interpreted in different ways, the tax amount presented in the Separate Financial Statements may be adjusted based on the tax authorities' decisions.

11. Principles for recording prepaid expenses

Major risks of financial instruments include market risk, credit risk and liquidity risk.

The Board of Management considers the application of management policies for the above risks as follows:

11.1 Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to the changes in market prices. There are three market risks: interest rate risk, foreign exchange risk and other price risks, for example risk of stock price. Financial instruments affected by the market risks include: borrowings, liabilities and deposits.

The following sensibility analysis relates to the financial position of the Company as at December 31, 2024 and December 31, 2023.

The sensitivity analysis has been prepared on the basis that the amount of net debt, the ratio of fixed to floating interest rates of the debt and the proportion of financial instruments in foreign currencies are all constant.

When calculating the sensibility analysis, the Board of Management assumes that the sensibility of available-for-sale liability in the balance sheet and related items in the income statement is affected by changes in the assumption of corresponding market risks. This analysis is based on the financial assets and liabilities that the Company held as at December 31, 2024.

Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate due to the changes in market prices. Market risks due to change in interest rate of the Company mainly relate to: trade receivables, other receivables, borrowings and liabilities, cash and short-term deposits.

The Company manages the interest rate risk by analyzing the competition status in the market in order to apply the interest rate that brings benefits to the Company and still in the limit of its risk management.

Sensibility to interest rate

The sensibility of (cash and short-term deposits) of the Company to changes that may occur at reasonable level in the interest rate is illustrated as follows.

Assuming that other variables remain constant, the fluctuation in the interest rate of deposits and borrowings with floating interest rate makes impact on the Company's profit before tax as follows:

	Increase/Decrease of basic points	*Influences on profit before tax*
Year 2024		
VND	+100	4,256,616,347
VND	-100	(4,256,616,347)
Year 2023		-
VND	+100	5,107,932,927
VND	-100	(5,107,932,927)

Increase/decrease of basic points being used to analyze the sensibility to the interest rate is assumed on the basis of observable conditions of current market. These conditions show that the fluctuation is insignificantly greater than prior periods.

11.1 Market risk (cont.)

Real Estate Risk

The Company has determined the following risks related to the list of real estates investment: (i) Expenses of development project may increase in case of the delay in making plan. The Company has hired consultants who are specilized in requirement of specific planning in the project scale in order to decrease risks that may arise in the duration of planning; (ii) Risk of the fair value of investment in real estates due to basis factors arisen from market and customers.

11.2 Credit risk

Credit risk is the risk due to the customers' failure to perform its obligations causing the financial loss for the Company. The Company bears credit risks from production and doing business activities (mainly receivables from trading securities, trade receivables and other receivables) and from its financial activities including bank deposits and other financial instruments.

Trade receivables

The Company minimizes the credit risk by only doing business with entities who have good financial capacity and closely keeping track of the receivables to speed up the recovery of debts. On the basis of this method and receivables related to different customers, the credit risk does not concentrate on a certain customer.

Loan Receivables

The Company mitigates credit risk by only allowing member companies to borrow money with limits, loan durations, and borrowing purposes regulated internally by the Company and specified in individual contracts. The Company considers the credit risk related to receivables from lending to be low.

Bank deposits

The Company mainly maintains deposits in big and prestigious banks in Vietnam. The Company assesses that the concentration level of credit exposure to deposits is low.

11.3 Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that arises from the Company's difficulty in fulfilling financial obligations due to lack of capital. The liquidity risk of the Company mainly arises from the difference of maturity of the financial assets and liabilities.

The Company supervises liquidity risk by maintaining an amount of cash, cash equivalents and borrowings from banks at the level that the Board of Management considers as sufficient to satisfy the Company's activities and minimize influences of changes in cash flows.

The following table summarizes liquidity deadline of the Company's financial liabilities on the basis of estimated payments in accordance with contract which are not discounted:

As at December 31, 2024	*Under 1 year*	*From 1-5 years*	*Over 5 years*	*Total*
Borrowings and liabilities	2,968,620,000	15,132,175,036	-	**18,100,795,036**
Trade payables	4,282,899,400	-	-	**4,282,899,400**
Others	43,023,024,464	-	-	**43,023,024,464**
Total	**50,274,543,864**	**15,132,175,036**	-	**65,406,718,900**

11.3 Liquidity risk (cont.)

As at December 31, 2023

Borrowings and liabilities	156,000,000	533,000,000	-	**689,000,000**
Trade payables	4,368,806,966	-	-	**4,368,806,966**
Others	73,368,087,453	300,000,000,000	-	**373,368,087,453**
Total	**77,892,894,419**	**300,533,000,000**	**-**	**378,425,894,419**

The company is able to access capital sources and with regards to due borrowings within 12 months, the Company may continue to be lent by its current creditors.

Collateral

The Company has used the land use rights in Ha Tien New Urban Area as collateral for the Company's long-term loans (Refer to note V.17 - Loans)

12. Financial assets and financial liabilities - See page 49.

The fair value of financial assets and financial liabilities is stated at the value that the financial instruments are convertible in present transaction among partners, except for compulsory sale or disposal.

The Company uses the following methods and assumptions to estimate the fair value:

The fair value of cash on hand and short-term deposits, trade receivables, trade payables and other short-term liabilities is equivalent to the book value of these items because these instruments are in short-term.

The fair value of securities and listed financial liabilities is determined at market value.

Except for the above-mentioned items, the fair value of financial assets and financial liabilities has not been evaluated and determined officially as at December 31, 2024 and December 31, 2023. However, the Board of Management has assessed that the fair value of financial assets and liabilities is not significantly different from the book value at the period end.

VII. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

1. Actual cash received from loans

	Year 2024	Year 2023
- Cash received from normal loan agreements	18,980,910,036	780,000,000

2. Actual cash payment of loans

	Year 2024	Year 2023
- Cash payment for normal loan agreements	(1,569,115,000)	(91,000,000)

VIII. OTHER INFORMATION

1. Contingent liabilities, commitments and other information

None of these contingent liabilities, commitments and other important financial information that occurred since the year ended that need to be adjusted or noted in the separate financial statements.

2. Subsequent events

There has been no significant subsequent event since the end of the financial year that need to be adjusted or noted in the separate financial statements.

3. Transactions with related parties

List of related parties in the year

Related parties	Relationship
Hong Ma Joint Stock Company	Parent company
CNT Tra Duoc One-Member Company Limited	Subsidiary
CNT Kien Giang One-Member Company Limited	Subsidiary
Dream1 Thu Duc Company Limited	Subsidiary
Blue Bay Quy Nhon Company Limited	Subsidiary
CNT Ha Tien Joint Stock Company	Subsidiary -in the process of dissolution
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	Associate
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited	Associate
Mr. Pham Quoc Khanh	Chairman of the Board of Directors
Mr. Tran Cong Quy	Vice Chairman of the Board of Directors
Mr. Ly Chi Tung	Member of the Board of Directors
Mr. Nguyen Huy Hoang	Member of the Board of Directors
Mr. Nguyen Son Nam	General Director
Mr. Nguyen Thanh Long	Vice General Director
Mr. Le Viet Nam	Vice General Director
Mr. Nguyen Tien Dung	Chief Accountant

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

3. Transactions with related parties (cont.)

Significant transactions with related parties during the year as follows:

Related party	Principal activity	Year 2024	Year 2023
CNT Tra Duoc One-Member Company Limited	Rental of brick pressing machines	-	83,600,000
	Receiving payment for services provided	2,350,000,000	-
	Labor leasing	-	1,130,109,500
	Vehicle rental	-	60,000,000
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	Interest on loans advanced for purchasing materials	81,117,809	145,468,493
	Receiving loan payments	1,100,000,000	-
CNT Kien Giang One-Member Company Limited	Rental of vehicles and premises	780,000,000	510,000,000
	Receiving payment for services provided	849,600,000	-
	Payment under a cooperation contract	300,000,000,000	-
	Distribution of profits	17,500,000,000	-
CNT Ha Tien Joint Stock Company	Distribution of profits	1,693,625,951	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

3. Transactions with related parties (cont.)

At the end of the reporting year, the balances with related parties are as follows:

Trade receivable	**31/12/2024**	**01/01/2024**
CNT Tra Duoc One-Member Company Limited	4,179,713,754	6,529,713,754
Total	**4,179,713,754**	**6,529,713,754**

Short-term loan receivables	**31/12/2024**	**01/01/2024**
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	400,000,000	1,500,000,000
Total	**400,000,000**	**1,500,000,000**

Long-term loan receivables	**31/12/2024**	**01/01/2024**
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited	200,000,000	200,000,000
Total	**200,000,000**	**200,000,000**

Balances as of the end of the fiscal year with related parties

Short-term other receivables	**31/12/2024**	**01/01/2024**
CNT Kien Giang One-Member Company Limited	17,500,000,000	-
CNT Ha Tien Joint Stock Company	1,693,625,951	-
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	386,586,302	305,468,493
Total	**19,580,212,253**	**305,468,493**

Long-term other current liabilities	**31/12/2024**	**01/01/2024**
CNT Kien Giang One-Member Company Limited	-	300,000,000,000
Total	**-**	**300,000,000,000**

3. Transactions with related parties (cont.)

Remuneration and income of the Board of Directors and the Board of Management		**Year 2024**	**Year 2023**
Mr. Pham Quoc Khanh	Salary and Bonuses	1,328,286,458	1,501,528,963
Mr. Nguyen Huy Hoang	Remuneration	184,000,000	-
Mr. Ly Chi Tung	Remuneration	396,900,000	-
Mr. Nguyen Son Nam	Salary and bonus	1,189,921,566	1,426,139,112
Mr. Le Viet Nam	Salary and bonus	980,776,121	1,175,335,159
Mr. Nguyen Thanh Long	Salary and bonus	932,710,949	972,043,320
Total		**5,012,595,094**	**5,075,046,554**

Income of Chief Accountant

		Year 2024	**Year 2023**
Mr. Nguyen Tien Dung	Salary and bonus	500,968,254	512,334,435

4. Presentation of segment asset, revenue and operating result - See page 50.

For management purposes, the Company's organizational structure is divided its operations into key segments based on production and business sectors as follows:

- Production segment: stone quarry production, utility leasing, renting out a quarry, brick manufacturing;
- Service segment: leasing premises in Ha Tien; leasing utility service areas - Lotteria and Coffee operations at the Ha Tien City New Urban Area;
- Real Estate Business Segment: sale of land at the Ha Tien New Urban Area, Phao Dai Ward, Ha Tien City, Kien Giang Province;

There is no segment reporting according to the geographical area as the operation of the Company is only in Vietnam, so there is no difference in risk and economic benefits which are necessary to be disclosed.

5. Information on going-concern operation: The Company will continue its operation in the future.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

Danh Ut	**Nguyen Tien Dung**	**Nguyen Son Nam**
Preparer	**Chief Accountant**	**General Director**

Ho Chi Minh City, Vietnam

March 18, 2025

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

V.2. Financial investments

a. Held-to-maturity investments

	31/12/2024		01/01/2024	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Short-term	**146,000,000,000**	**146,000,000,000**	**474,000,000,000**	**474,000,000,000**
- Term deposits less than 12 months	146,000,000,000	146,000,000,000	474,000,000,000	474,000,000,000
Total	**146,000,000,000**	**146,000,000,000**	**474,000,000,000**	**474,000,000,000**

(*) Held-to-maturity investments reflect time deposits with a 6-month term at commercial banks, offering interest rates of 4.2% - 5.2% per annum.

b. Investment in other entities

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cost	Provision	Fair value (*)	Cost	Provision	Fair value (*)
- Investments in subsidiary	**150,000,000,000**	**(2,000,000,000)**		**424,100,000,000**	**(2,000,000,000)**	
CNT Tra Duoc One-Member Company Limited (1)	2,000,000,000	(2,000,000,000)		2,000,000,000	(2,000,000,000)	
CNT Kien Giang One-Member Company Limited (2)	50,000,000,000	-		400,000,000,000	-	
Dream1 Thu Duc Company Limited (3)	97,000,000,000	-		-	-	
Blue Bay Quy Nhon Company Limited (4)	1,000,000,000	-		-	-	
CNT Ha Tien Joint Stock Company (5)	-	-		22,100,000,000	-	
- Investments in joint-venture, associates	**5,824,000,000**	**(2,065,306,838)**		**5,824,000,000**	**(2,054,908,570)**	
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company (6)	4,824,000,000	(1,065,306,838)		4,824,000,000	(1,054,908,570)	
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited	1,000,000,000	(1,000,000,000)		1,000,000,000	(1,000,000,000)	

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

V.2. Financial investments (cont.)

	31/12/2024			01/01/2024		
	Cost	Provision	Fair value (*)	Cost	Provision	Fair value (*)
- Other long-term Investments	**2,241,310,000**	**(853,210,000)**		**2,241,310,000**	**(853,210,000)**	
Phuoc Hoa Joint Stock Company	853,210,000	(853,210,000)		853,210,000	(853,210,000)	
Western Sea Construction And Trading Joint Stock Company	1,388,100,000	-	-	1,388,100,000	-	-
Total	**158,065,310,000**	**(4,918,516,838)**		**432,165,310,000**	**(4,908,118,570)**	

(1) CNT Tra Duoc One-Member Company Limited ("CNT Tra Duoc") was established under the Certificate of Enterprise Registration for a One-Member Company Limited No. 1702053290, registered on June 30, 2016, by the Department of Planning and Investment of Kien Giang Province, with the first amendment registered on October 4, 2022. Its main business activity is trading in materials and other installation equipment in construction. The ownership ratio as of December 31, 2024, is 100%. CNT Tra Duoc is temporarily suspending its business operations from January 4, 2025, to December 31, 2025.

(2) CNT Kien Giang One-Member Company Limited ("CNT Kien Giang") was established under the Certificate of Enterprise Registration for a One-Member Company Limited No. 1702089480, initially registered on May 24, 2017, by the Department of Planning and Investment of Kien Giang Province, with the fifth amendment registered on October 4, 2022. The ownership ratio as of December 31, 2024, is 100%.

(3) Dream 1 Thu Duc Company Limited ("CNT Dream") was established under the Enterprise Registration Certificate No. 0318705770, registered on October 8, 2024, by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. Its business activities include real estate trading and land use rights belonging to owners, users, or leased land. The ownership ratio as of December 31, 2024, is 100%.

V.2. Financial investments (cont.)

(4) Blue Bay Quy Nhon Company Limited ("CNT Blue Bay") was established under the Enterprise Registration Certificate No. 4101647062, registered on October 9, 2024, by the Department of Planning and Investment of Binh Dinh Province. Its business activities include real estate trading and land use rights belonging to owners, users, or leased land. The ownership ratio as of December 31, 2024, is 100%.

(5) CNT Ha Tien Joint Stock Company ("CNT Ha Tien") was established under the Enterprise Registration Certificate No. 1702264012, registered on October 10, 2022, by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City, with the first amendment registered on January 6, 2023. Its main business activity is real estate trading. As of December 31, 2024, the Company has fully recovered its capital contribution to CNT Ha Tien, and CNT Ha Tien is in the process of dissolution.

(6) TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company ("Saigon TMT") was established under the Enterprise Registration Certificate No. 0314146761, registered on December 6, 2016, by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. Its main business activity is trading in steel and construction materials. The ownership ratio as of December 31, 2024, is 30.6%.

(*) At the reporting date, the Company has not determined fair values of these investments for disclosure in the separate financial statements because information about their market prices is not available and there is currently no guidance on determination of fair value using valuation techniques under the Vietnamese Accounting Standards or the Vietnamese Accounting System for enterprises. The fair values of these investments may differ from their carrying amounts.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

V.7. Bad debts	31/12/2024			01/01/2024		
	Cost	Recoverable amount	Debtors	Cost	Recoverable amount	Debtors
- Total amount of loans overdue or not yet overdue but appeared to be irrecoverable (*)	**229,384,402,018**	-		**234,397,091,269**	**2,177,976,454**	-
- Trade receivables	**217,018,582,683**	-		**220,512,498,888**	**1,440,916,205**	
Xuan Giang Company Limited	68,945,492,374	-	Receivables overdue for more than 3 years	68,945,492,374	-	Receivables overdue for more than 3 years
Tra My Trading Company Limited	22,747,360,234	-	Receivables overdue for more than 3 years	22,747,360,234	-	Receivables overdue for more than 3 years
Others	125,325,730,075	-	Receivables overdue for more than 3 years	128,819,646,280	1,440,916,205	Overdue receivables from 6 months to 2 years
- Advance to suppliers	**6,160,961,860**	-		**6,160,961,860**	-	
Sai Gon - Gia Dinh Real Estate Joint Stock Company	3,152,685,510	-	Overdue prepayments more than 3 years	3,152,685,510	-	Overdue prepayments more than 3 years
Binh Duong Imvestment And Trade Joint - Stock Company	1,330,000,000	-	Overdue prepayments more than 3 years	1,330,000,000	-	Overdue prepayments more than 3 years
Others	1,678,276,350	-	Overdue prepayments more than 3 years	1,678,276,350	-	Overdue prepayments more than 3 years

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

V.7. Bad debts (cont.)	31/12/2024			01/01/2024		
	Cost	Recoverable amount	Debtors	Cost	Recoverable amount	Debtors
- Loan receivables	**200,000,000**	-		**200,000,000**	-	
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited	200,000,000	-	Overdue prepayments more than 3 years	200,000,000	-	Overdue prepayments more than 3 years
- Advance	**3,974,823,135**	-	-	**3,974,823,135**	**3,552,000**	
Mr. Nguyen Hai Truong	1,397,375,140	-	Receivables appeared to be irrecoverable	1,397,375,140	-	Overdue prepayments more than 3 years
Ms. Luong Ngoc Lan	480,000,000	-	Receivables appeared to be irrecoverable	480,000,000	-	Overdue prepayments more than 3 years
Others	2,097,447,995	-	Receivables appeared to be irrecoverable	2,097,447,995	3,552,000	Overdue receivables from 2-3 years
- Other receivables	**2,030,034,340**	-		**3,548,807,386**	**733,508,249**	
Thang Long Conctrete And Construction Joint Stock Corporation	679,319,976	-	Overdue prepayments more than 3 years	679,319,976	-	Overdue prepayments more than 3 years
Mr. Le Quang Huu	528,287,500	-	Overdue prepayments more than 3 years	528,287,500	-	Overdue prepayments more than 3 years
Others	822,426,864	-	Overdue prepayments more than 3 years	2,341,199,910	733,508,249	Overdue receivables from 1 to 2 years

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

V.9. Tangible fixed assets

Items	Buildings and structures	Machinery & equipment	Transportation means	Office equipment	Total
Original cost:					
Beginning balance	*19,479,736,845*	*5,800,724,473*	*8,081,587,740*	*567,762,273*	**33,929,811,331**
New purchases	*25,191,734,851*	-	-	*64,759,091*	**25,256,493,942**
Disposal, sale	-	*(3,622,963,302)*	*(1,250,310,572)*	-	**(4,873,273,874)**
Closing balance	44,671,471,696	2,177,761,171	6,831,277,168	632,521,364	**54,313,031,399**
Accumulated depreciation:					
Opening balance	13,630,647,974	3,856,423,351	4,529,717,678	343,251,747	**22,360,040,750**
Depreciation for the year	*1,755,183,262*	*711,996,229*	*578,014,678*	*132,546,488*	**3,177,740,657**
Disposal, sale	-	*(3,209,566,862)*	*(1,168,006,610)*	-	**(4,377,573,472)**
Closing balance	15,385,831,236	1,358,852,718	3,939,725,746	475,798,235	**21,160,207,935**
Net carrying amount:					
Opening balance	5,849,088,871	1,944,301,122	3,551,870,062	224,510,526	**11,569,770,581**
Closing balance	29,285,640,460	818,908,453	2,891,551,422	156,723,129	**33,152,823,464**

* Cost of tangible fixed assets which are fully depreciated but still in use: VND 11,559,266,463.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

V. 20. Owners' equity

a. Comparison schedule for changes in Owner's equity

Items	Owners' equity	Share premium	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
Opening balance at 01/01/2023	**400,150,690,000**	**-**	**(1,012,784,684)**	**22,399,587,678**	**(72,137,827,169)**	**349,399,665,825**
Capital increase	-	-	-	-	-	-
Profit	-	-	-	-	205,881,231,226	205,881,231,226
Other increases	-	-	-	-	-	
Offsetting accumulated losses with share premium	-	-	-	-	-	-
Closing balance at 31/12/2023	**400,150,690,000**	**-**	**(1,012,784,684)**	**22,399,587,678**	**133,743,404,057**	**555,280,897,051**
Opening balance at 01/01/2024	**400,150,690,000**	**-**	**(1,012,784,684)**	**22,399,587,678**	**133,743,404,057**	**555,280,897,051**
Capital increase	103,777,160,000	-	-	-	(103,777,160,000)	-
Profit	-	-	-	-	149,898,146,602	149,898,146,602
Disbursement of dividends	-	-	-	-	(3,991,506,902)	(3,991,506,902)
Closing balance at 31/12/2024	**503,927,850,000**	**-**	**(1,012,784,684)**	**22,399,587,678**	**175,872,883,757**	**701,187,536,751**

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

VI.12. Financial assets and financial liabilities

The following table specifies book value and fair value of the financial instruments presented in the separate financial statements.

	Book value				Fair value	
	31/12/2024		31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023
	Value	Provision	Value	Provision		
Financial assets						
- Held-to-maturity investments	146,000,000,000	-	474,000,000,000	-	146,000,000,000	474,000,000,000
- Trade receivables	225,084,468,381	(217,018,582,683)	227,767,097,122	(219,071,582,683)	8,065,885,698	8,695,514,439
- Receivables from loans	600,000,000	(200,000,000)	1,700,000,000	(200,000,000)	400,000,000	1,500,000,000
- Other receivables	35,940,202,933	(2,030,034,340)	19,263,315,523	(2,815,299,137)	33,910,168,593	16,448,016,386
- Cash and cash equivalents	297,162,429,717	-	35,782,292,673	-	297,162,429,717	35,782,292,673
TOTAL	**704,787,101,031**	**(219,248,617,023)**	**758,512,705,318**	**(222,086,881,820)**	**485,538,484,008**	**536,425,823,498**
Financial liabilities						
- Borrowings and liabilities	18,100,795,036	-	689,000,000	-	18,100,795,036	689,000,000
- Trade payables	4,282,899,400	-	4,368,806,966	-	4,282,899,400	4,368,806,966
- Accrued expenses	3,206,955,713	-	303,700,552,410	-	3,206,955,713	303,700,552,410
- Other payables	39,816,068,751	-	69,667,535,043	-	39,816,068,751	69,667,535,043
TOTAL	**65,406,718,900**	**-**	**378,425,894,419**	**-**	**65,406,718,900**	**378,425,894,419**

VIII.4. Principles for presenting assets, revenue and operating results by segment

4.1 Major segment reporting by business sector

As of December 31, 2024, the Group reports its operation by business sector. The Company provides a detailed analysis of items by business sector as follows:

Items	Trading materials and goods	Service division	Trading real estates	Total
1. Net revenue	**16,940,251,200**	**5,035,163,940**	**211,688,312,540**	**233,663,727,680**
Net revenue from sale to outsiders	16,940,251,200	5,035,163,940	211,688,312,540	233,663,727,680
2. Expenses	**27,166,459,126**	**5,852,796,513**	**25,499,986,300**	**58,519,241,939**
Cost of goods sold	27,166,459,126	5,852,796,513	25,499,986,300	58,519,241,939
3. Profit from operating activities	**(10,226,207,926)**	**(817,632,573)**	**186,188,326,240**	**175,144,485,741**

As of December 31, 2023, the Group reports its operation by business sector. The Company provides a detailed analysis of items by business sector as follows:

Items	Trading materials and goods	Service division	Trading real estates	Total
1. Net revenue	**5,643,036,600**	**5,462,694,651**	**270,258,716,985**	**281,364,448,236**
Net revenue from sale to outsiders	5,643,036,600	5,462,694,651	270,258,716,985	281,364,448,236
2. Expenses	**8,138,592,684**	**6,009,070,327**	**46,064,502,729**	**60,212,165,740**
Cost of goods sold	8,138,592,684	6,009,070,327	46,064,502,729	60,212,165,740
3. Profit from operating activities	**(2,495,556,084)**	**(546,375,676)**	**224,194,214,256**	**221,152,282,496**