

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 147/CBTT-CNT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 4 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 hợp nhất (BCTC HN) quý 1 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CNT
- Địa chỉ: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường 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 hợp nhất quý 1/2025

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

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không



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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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



Đại diện tổ chức

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất quý 1/2025
- Văn bản giải trình



CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHẠM QUỐC KHÁNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2025

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		743,944,959,713	779,581,720,069
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	194,673,195,072	303,136,723,666
1. Tiền	111		115,673,195,072	123,136,723,666
2. Các khoản tương đương tiền	112		79,000,000,000	180,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	260,100,000,000	189,500,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		260,100,000,000	189,500,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		163,261,328,566	162,048,724,567
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	230,058,976,383	227,265,066,026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12,530,542,149	108,455,348,458
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	-	400,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	155,741,479,003	60,680,324,276
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(235,412,325,354)	(235,533,325,354)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		342,656,385	781,311,161
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	114,324,067,310	111,910,828,002
1. Hàng tồn kho	141		114,324,067,310	111,910,828,002
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		11,586,368,765	12,985,443,834
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	6,865,785,546	8,787,747,890
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,885,312,576	3,409,390,950
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	835,270,643	788,304,994
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		66,737,426,860	64,575,477,942
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2,628,251,251	3,208,251,251
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	200,000,000	200,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2,628,251,251	3,208,251,251
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(200,000,000)	(200,000,000)
II. Tài sản cố định	220		32,259,474,816	32,970,554,653
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	32,259,474,816	32,970,554,653
- Nguyên giá	222		55,884,433,687	55,884,433,687
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(23,624,958,871)	(22,913,879,034)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.10	252,000,000	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		252,000,000	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	29,993,179,411	26,453,179,411
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		28,605,079,411	25,065,079,411
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,241,310,000	2,241,310,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(853,210,000)	(853,210,000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,604,521,382	1,943,492,627
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	659,174,673	1,179,232,128
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20	945,346,709	764,260,499
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		810,682,386,573	844,157,198,011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		110,959,625,849	147,048,180,234
I. Nợ ngắn hạn	310		96,228,026,873	132,316,581,258
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	7,230,776,344	4,285,536,067
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	18,469,475,277	21,848,773,780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	404,227,804	29,976,977,681
4. Phải trả người lao động	314		1,311,401,486	2,062,532,330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	39,994,380,355	39,816,068,751
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	20,804,626,729	25,573,886,146
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	3,209,443,088	3,206,955,713
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	2,226,465,000	2,968,620,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2,148,201,284	2,148,201,284
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		429,029,506	429,029,506
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		14,731,598,976	14,731,598,976
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	15,132,175,036	15,132,175,036
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		(400,576,060)	(400,576,060)
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		699,722,760,724	697,109,017,777
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	699,722,760,724	697,109,017,777
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		503,927,850,000	503,927,850,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		503,927,850,000	503,927,850,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(1,012,784,684)	(1,012,784,684)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22,399,587,678	22,399,587,678
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		174,408,107,730	171,794,364,783
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		171,794,364,783	36,845,593,998
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2,613,742,947	134,948,770,785
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		810,682,386,573	844,157,198,011

Danh Út
Người lập biểu

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế 31.03.2025	Lũy kế 31.03.2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6,274,274,892	105,419,159,499	6,274,274,892	105,419,159,499
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	6,274,274,892	105,419,159,499	6,274,274,892	105,419,159,499
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	5,008,281,075	22,890,342,789	5,008,281,075	22,890,342,789
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,265,993,817	82,528,816,710	1,265,993,817	82,528,816,710
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	5,226,964,627	8,105,856,781	5,226,964,627	8,105,856,781
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4,964,734,990	3,817,448,974	4,964,734,990	3,817,448,974
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		762,183,886	81,029,975,539	762,183,886	81,029,975,539
12. Thu nhập khác	31	VI.7	3,571,012,814	95,300,000	3,571,012,814	95,300,000
13. Chi phí khác	32	VI.8	1,635,394,553	151,715,593	1,635,394,553	151,715,593
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,935,618,261	(56,415,593)	1,935,618,261	(56,415,593)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2,697,802,147	80,973,559,946	2,697,802,147	80,973,559,946
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	265,145,410	12,676,959,137	265,145,410	12,676,959,137
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.10	(181,086,210)	770,973,153	(181,086,210)	770,973,153
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,613,742,947	67,525,627,656	2,613,742,947	67,525,627,656
Cổ đông của Công ty mẹ	61		2,613,742,947	67,576,045,875	2,613,742,947	67,576,045,875
Cổ đông không kiểm soát	62		-	(50,418,219)	-	(50,418,219)
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	52	1,693	52	1,693
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12	52	1,693	52	1,693

Danh Út
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 04 năm 2025

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN/HN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế 31.03.2025	Luỹ kế 31.03.2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2,697,802,147	80,973,559,946
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9	711,079,837	969,630,377
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6	(321,000,000)	(1,732,264,797)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5,032,080,130)	(7,488,469,166)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	313,923,558	14,802,798
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1,630,274,588)	72,737,259,158
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(1,454,543,527)	9,855,064,358
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(2,413,239,308)	(11,382,934,241)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(5,970,151,123)	(86,942,183,239)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2,442,019,799	4,581,983,934
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(313,923,558)	(14,802,798)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14a	(29,441,393,672)	(29,352,042,461)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(188,595,319)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(38,781,505,977)	(40,706,250,608)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1.				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(252,000,000)	(934,830,298)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	123,800,000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(409,700,000,000)	(470,300,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		339,100,000,000	473,200,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3,540,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,452,132,383	5,789,431,302
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(68,939,867,617)	7,878,401,004

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Mẫu số B 03 - DN/HN

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.2	7,708,977,225	3,455,348,746
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(8,451,132,225)	(39,000,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(742,155,000)	3,416,348,746
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(108,463,528,594)	(29,411,500,858)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		303,136,723,666	38,740,717,045
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	194,673,195,072	9,329,216,187

Danh Út
Người lập biểu

Nguyễn Tiên Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001488 ngày 04 tháng 03 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 18 ngày 22 tháng 9 năm 2023 về việc thay đổi thông tin địa chỉ Công ty.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: CNT GROUP CORPORATION

Tên viết tắt: CNT GROUP

Mã chứng khoán: CNT

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2025: 40 nhân viên. (Ngày 31 tháng 03 năm 2024: 65 nhân viên).

7. Cấu trúc Tập đoàn

7.1. Tổng số các Công ty con: 04 (bốn) Công ty

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 4 Công ty con.

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

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Tập đoàn có bốn (04) Công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuối 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 bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường 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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2. Danh sách các Công ty con được hợp nhất (tiếp theo):

Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn 46 Lâm Văn Trương, Phường Nhơn Bình, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.00%	100.00%
---	---	---------	---------

Danh sách các Công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT Số 49 Lê Quốc Hưng, Phường 12, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30.60%	30.60%
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%

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Niên độ và kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán quý 1 năm 2025 Công ty bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các Công ty con gọi chung là ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

- Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được đầu tư (nếu Công ty này là Công ty mẹ), là báo cáo tài chính của Công ty được đầu tư (nếu Công ty này là doanh nghiệp độc lập không có Công ty con).

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

6.1 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

6.2 Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	06 - 10 năm
Máy móc, thiết bị	02 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 10 năm

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, Tập đoàn tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay là lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ; Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Tập đoàn sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại 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 bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

Giá vốn kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

Năm 2025, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Tập đoàn là 20%.

21. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

23. Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền		31/03/2025		01/01/2025	
Tiền		115,673,195,072		123,136,723,666	
Tiền mặt		614,247,507		879,536,249	
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		115,058,947,565		122,257,187,417	
Các khoản tương đương tiền		79,000,000,000		180,000,000,000	
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng)		79,000,000,000		180,000,000,000	
Cộng		194,673,195,072		303,136,723,666	
2. Các khoản đầu tư tài chính (xem trang 26-27)					
		31/03/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn					
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)		4,348,913,754	-	-	-
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)
Đối tượng khác		134,017,210,021	(131,353,653,411)	135,572,213,418	(131,674,653,411)
Cộng		230,058,976,383	(223,046,506,019)	227,265,066,026	(223,367,506,019)
		31/03/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn					
Trả trước cho bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)		-	-	95,000,000,000	-
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		3,047,856,639	(1,678,276,350)	3,972,662,948	(1,678,276,350)
Cộng		12,530,542,149	(6,160,961,860)	108,455,348,458	(6,160,961,860)
		31/03/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
5. Phải thu về cho vay					
		-	-	400,000,000	-
a. Ngắn hạn		-	-	400,000,000	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)		-	-	400,000,000	-
b Dài hạn		200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh VIII.3)		200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Cộng		200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	155,741,479,003	(6,004,857,475)	60,680,324,276	(6,004,857,475)
Tạm ứng nhân viên	46,110,547,812	(3,971,271,135)	45,205,403,616	(3,974,823,135)
Tạm ứng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3) (*)	41,509,000,000	-	40,000,000,000	-
Các đối tượng khác	4,601,547,812	(3,971,271,135)	5,205,403,616	(3,974,823,135)
Phải thu khác	109,630,931,191	(2,033,586,340)	15,474,920,660	(2,030,034,340)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)	386,586,302	-	386,586,302	(295,868,940)
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,381,041,097	-	2,801,093,350	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sóng Đà (**)	8,047,767,710	-	8,047,767,710	-
Các đối tượng khác	98,504,207,115	(2,033,586,340)	4,239,473,298	(1,734,165,400)
b. Dài hạn	2,628,251,251	-	3,208,251,251	-
Ký cược, ký quỹ	2,628,251,251	-	3,208,251,251	-
Cộng	158,369,730,254	(6,004,857,475)	63,888,575,527	(6,004,857,475)

(*) Trong đó, khoản tiền tạm ứng cho ông Trần Công Quý theo Biên bản họp HĐQT số 22/BB-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021 về việc thu gom quỹ đất để phát triển các dự án cho Công ty. Số dư tại 31/12/2024: 40.000.000.000 VND.

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

7. Nợ xấu (xem trang 28-29)

8. Hàng tồn kho	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	12,683,532	-
Chi phí SX, KD dở dang	88,257,296,986	-	85,831,374,146	-
Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên	46,927,635,361	-	45,583,850,913	-
Dự án khu dân cư Huỳnh Tấn Phát	41,194,818,080	-	40,025,026,022	-
Dự án Buôn Ma Thuột	134,843,545	-	134,843,545	-
Dự án khác	-	-	87,653,666	-
Chi phí dở dang xây lắp	-	-	-	-
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	114,324,067,310	-	111,910,828,002	-

- Tập đoàn đã sử dụng Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.17 - Vay và nợ thuê tài chính).

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

Hàng hóa bất động sản Cù 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	-

9. Tài sản cố định hữu hình (xem trang 30)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Chi phí trả trước		31/03/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn		6,865,785,546	8,787,747,890
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên		6,784,301,915	8,658,998,349
Chi phí khác		81,483,631	128,749,541
b. Chi phí trả trước dài hạn		659,174,673	1,179,232,128
Chi phí sửa chữa văn phòng		605,993,404	866,453,535
Chi phí khác		53,181,269	312,778,593
Cộng		7,524,960,219	9,966,980,018
		31/03/2025	01/01/2025
11. Phải trả người bán ngắn hạn		Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem thuyết minh số VIII.3)		-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 135		1,203,554,050	1,203,554,050
Công ty Cổ phần ILY FUR		750,389,768	750,389,768
Công ty TNHH Hoàn Phát Kiên Giang		681,167,938	681,167,938
Đối tượng khác		4,595,664,588	4,595,664,588
Cộng		7,230,776,344	7,230,776,344
12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên		18,377,499,627	21,789,096,320
Các khách hàng khác		91,975,650	59,677,460
Cộng		18,469,475,277	21,848,773,780
13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ
a. Phải nộp			Số đã thực nộp trong kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp		29,441,393,672	265,145,410
Thuế thu nhập cá nhân		535,584,009	535,584,009
Thuế tài nguyên			
CNT mẹ			
Các loại thuế khác			
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			
Cộng		29,976,977,681	265,145,410
b. Phải thu			
Thuế xuất, nhập khẩu		779,770,694	-
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa		7,872,800	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa		661,500	-
Cộng		788,304,994	-
14. Chi phí phải trả ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025
Chi phí dự án đất Hà Tiên		39,246,580,994	39,246,580,994
Chi phí lãi vay		-	-
Chi phí phải trả khác		747,799,361	569,487,757
Cộng		39,994,380,355	39,816,068,751
15. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên		20,804,626,729	25,573,886,146
Cộng		20,804,626,729	25,573,886,146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Phải trả khác ngắn hạn	31/03/2025	01/01/2025
Kỹ quỹ, ký cược	50,000,000	50,000,000
Phải trả khác	3,159,443,088	3,156,955,713
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	2,091,442,684	2,091,442,684
Đối tượng khác	1,068,000,404	1,065,513,029
Cộng	3,209,443,088	3,206,955,713

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

17. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn đến hạn trả	2,226,465,000	2,226,465,000	2,968,620,000	2,968,620,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	2,226,465,000	2,226,465,000	2,968,620,000	2,968,620,000
b. Vay dài hạn	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036
Cộng	17,358,640,036	17,358,640,036	18,100,795,036	18,100,795,036

Thuyết minh các khoản vay

(1) Vay ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/24/02/0006/TDH ngày 28/2/2024:

Số tiền vay tối đa: 19.300.000.000 VND.

Thời hạn cho vay: Tối đa 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ và lần giải ngân (từ 7,1-9%/năm)

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

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

18 Dự phòng phải trả ngắn hạn	31/03/2025	01/01/2025
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường (*)	2,148,201,284	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 Đước Lớn tại Xã Bình Trị, Huyện Kiên Lương, Tỉnh Kiên Giang.

19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/03/2025	01/01/2025
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	945,346,709	764,260,499
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ	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		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ	553,525,445	508,521,638
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	391,821,264	255,738,861
Cộng	945,346,709	764,260,499

20. Vốn chủ sở hữu		31/03/2025	01/01/2025
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: (xem trang 31)			
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp		
Vốn góp của các nhà đầu tư	100%	503,927,850,000	503,927,850,000
Cộng	100%	503,927,850,000	503,927,850,000
* Số lượng cổ phiếu quỹ		100,000	100,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu	503,927,850,000	503,927,850,000
Vốn góp đầu kỳ	503,927,850,000	400,150,690,000
Vốn góp tăng trong năm	-	103,777,160,000
Vốn góp cuối kỳ	503,927,850,000	503,927,850,000
d. Cổ phiếu	31/03/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50,392,785	50,392,785
Cổ phiếu phổ thông	50,392,785	50,392,785
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	50,392,785
Cổ phiếu phổ thông	50,292,785	50,292,785
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000	10,000
	31/03/2025	01/01/2025
e. Các quỹ của doanh nghiệp		
Quỹ đầu tư phát triển	22,399,587,678	22,399,587,678
Cộng	22,399,587,678	22,399,587,678
<i>* Mục đích trích lập và sử dụng: Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế TNDN và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.</i>		

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

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu khai thác đá	-	16,460,588,280	-	16,460,588,280
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,356,393,462	1,395,706,572	1,356,393,462	1,395,706,572
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4,917,881,430	87,562,864,647	4,917,881,430	87,562,864,647
Cộng	6,274,274,892	105,419,159,499	6,274,274,892	105,419,159,499
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu khai thác đá	-	16,460,588,280	-	16,460,588,280
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,356,393,462	1,395,706,572	1,356,393,462	1,395,706,572
Doanh thu kinh doanh bất động sản	4,917,881,430	87,562,864,647	4,917,881,430	87,562,864,647
Cộng	6,274,274,892	105,419,159,499	6,274,274,892	105,419,159,499
3. Giá vốn hàng bán				
Giá vốn khai thác đá	3,072,183,330	11,053,722,444	3,072,183,330	11,053,722,444
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,124,182,111	1,298,719,468	1,124,182,111	1,298,719,468
Giá vốn kinh doanh bất động sản	811,915,634	10,537,900,877	811,915,634	10,537,900,877
Cộng	5,008,281,075	22,890,342,789	5,008,281,075	22,890,342,789
4. Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	5,032,080,130	7,530,750,746	5,032,080,130	7,530,750,746
Thu nhập từ đầu tư phân phối góp vốn	194,884,497	-	194,884,497	-
Lãi chậm thanh toán hoàn trả góp vốn	-	575,106,035	-	575,106,035
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-	-	-
Cộng	5,226,964,627	8,105,856,781	5,226,964,627	8,105,856,781
5. Chi phí tài chính				
Lãi tiền vay	313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
Cộng	313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế 31/03/2025	Lũy kế 31/03/2024
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp				
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí dịch vụ mua ngoài	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
Cộng	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	3,533,468,942	3,297,377,479	3,533,468,942	3,297,377,479
Chi phí khấu hao TSCĐ	143,143,491	271,453,423	143,143,491	271,453,423
Thuế, phí, lệ phí	12,000,000	9,000,000	12,000,000	9,000,000
Dự phòng/(hoàn nhập) phải thu khó đòi	(321,000,000)	(1,732,264,797)	(321,000,000)	(1,732,264,797)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	1,677,531,455	-	1,677,531,455
Chi phí bằng tiền khác	1,597,122,557	294,351,414	1,597,122,557	294,351,414
Cộng	4,964,734,990	3,817,448,974	4,964,734,990	3,817,448,974
7. Thu nhập khác	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế 31/03/2025	Lũy kế 31/03/2024
Các khoản khác	3,571,012,814	95,300,000	3,571,012,814	95,300,000
Cộng	3,571,012,814	95,300,000	3,571,012,814	95,300,000
8. Chi phí khác	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế 31/03/2025	Lũy kế 31/03/2024
Tặng cho tài sản cố định	-	100,333,324	-	100,333,324
Chi phí thi hành án	200,000,000	6,000,000	200,000,000	6,000,000
Chi phí khác	1,435,394,553	45,382,269	1,435,394,553	45,382,269
Cộng	1,635,394,553	151,715,593	1,635,394,553	151,715,593
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			Lũy kế 31/03/2025	Lũy kế 31/03/2024
9.1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			2,697,802,147	80,973,559,946
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên			(767,942,795)	66,450,441,741
- Thu nhập từ kinh doanh khác			3,465,744,942	14,523,118,205
9.2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:			95,411,280	(918,635,161)
- Các khoản điều chỉnh tăng			290,499,929	352,224,955
- Các khoản điều chỉnh giảm			195,088,649	1,270,860,116

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9.3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	2,793,213,427	80,054,924,785
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(767,942,795)	66,450,441,741
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	3,561,156,222	13,604,483,044
9.4. Chuyển lỗ	(2,114,690,045)	(13,022,264,710)
9.5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	678,523,382	67,032,660,075
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	135,704,676	13,465,696,803
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	129,440,734	(788,737,666)
9.6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	265,145,410	12,676,959,137
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(181,086,210)	770,973,153
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(181,086,210)	770,973,153
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2,613,742,947	67,576,045,875
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2,613,742,947	67,576,045,875
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	50,292,785	39,915,069
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	52	1,693
12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2,613,742,947	67,576,045,875
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	2,613,742,947	67,576,045,875
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	50,292,785	39,915,069
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	50,292,785	39,915,069
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	52	1,693

13. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính

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

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

13.1. Rủi ro thị trường

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

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

Rủi ro về bất động sản

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

13.2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

13.3. Rủi ro thanh khoản

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

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

Tài sản đảm bảo

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

14. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 32)

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

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và 31 tháng 03 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	7,708,977,225	3,455,348,746
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(8,451,132,225)	(39,000,000)

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 kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hồng Mã	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Công ty liên quan
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Công Quý	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
Ông Lê Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cho thuê xe và mặt bằng	162,900,000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Bán vật liệu xây dựng (Phải thu)	-	5,871,047,250
	Khai thác đá hộc (Phải trả)	1,462,995,216	4,151,873,960
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Thu tiền cho vay	400,000,000	-
	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	-	26,608,219

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

Phải thu của khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc		4,179,713,754	-
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ	169,200,000	-
Cộng		4,348,913,754	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Cho vay	-	400,000,000
Cộng		-	400,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Phải thu về cho vay dài hạn	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Cho vay	200,000,000	200,000,000
Cộng		200,000,000	200,000,000
Tạm ứng	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Ông Trần Công Quý	Tạm ứng thực hiện dự án	40,000,000,000	40,000,000,000
Ông Lê Viết Nam	Tạm ứng	1,409,000,000	-
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tạm ứng	100,000,000	-
Cộng		41,509,000,000	40,000,000,000
Phải thu khác ngắn hạn	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	386,586,302	386,586,302
Cộng		386,586,302	386,586,302
Phải trả người bán	Nội dung nghiệp vụ	31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Cung cấp dịch vụ	-	1,301,456,294
Cộng		-	1,301,456,294
+ Thu nhập của thành viên chủ chốt Tập đoàn trong kỳ như sau:		Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
Ông Phạm Quốc Khánh	Lương và thưởng	294,641,655	314,507,487
Ông Lý Chí Tùng	Thù lao và thưởng	-	183,400,000
Ông Nguyễn Sơn Nam	Lương và thưởng	271,562,357	292,402,958
Ông Lê Viết Nam	Lương và thưởng	239,910,922	244,349,726
Ông Nguyễn Thành Long	Lương và thưởng	-	213,868,672
Ông Trần Công Quý	Lương và thưởng	282,486,457	290,247,898
Cộng		1,088,601,391	1,538,776,741
Thu nhập của kế toán trưởng		Luỹ kế 31/03/2025	Luỹ kế 31/03/2024
Ông Nguyễn Tiến Dũng		113,400,028	113,983,466

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận (xem trang 33)
Đề phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Tập đoàn được chia thành 3 bộ phận hoạt động: Bộ phận kinh doanh bất động sản, Bộ phận sản xuất, và Bộ phận dịch vụ. Tập đoàn lập Báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của 3 bộ phận kinh doanh trên như sau:

- Bộ phận kinh doanh bất động sản: Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;
- Bộ phận sản xuất: sản xuất mỏ đá, cho thuê tiện ích, sản xuất gạch;
- Bộ phận dịch vụ: Dịch vụ Khu tiện ích tại Khu Đô thị mới thành phố Hà Tiên.

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


Danh Ut
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 26 tháng 04 năm 2025


Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng


Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

- (2) Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa ("Phước Hòa") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500828333 đăng ký ngày 01 tháng 01 năm 2008 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp. Hoạt động kinh doanh chính của Phước Hòa là kinh doanh vật liệu, khai thác cảng biển. Tỷ lệ phần sở hữu là 2,05%.
- (3) Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây ("TM Biển Tây") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303349752 đăng ký ngày 05 tháng 07 năm 2004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính của TM Biển Tây là kinh doanh vật liệu, khai thác khoáng sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 10%. Đến thời điểm lập báo cáo này, TM Biển Tây vẫn đang hoạt động bình thường và Tập đoàn đánh giá không có tồn thất liên quan đến giá trị khoản đầu tư vào TM Biển Tây.
- (4) Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng ("Bắc Thăng Long - Thành Đồng") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601497344 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 12 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, đăng ký thay đổi lần 7 ngày 25 tháng 10 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 20%. Tập đoàn trích lập dự phòng dựa trên Báo cáo tài chính năm 2024 chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2025 của khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng (nếu có).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản công	235,733,325,354	321,000,000	235,733,325,354	-
- Phải thu khách hàng	223,367,506,019	321,000,000	223,367,506,019	-
Công ty TNHH Xuân Giang	68,945,492,374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22,747,360,234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Kinh doanh Á Việt	19,069,748,646	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các khách hàng khác	112,604,904,765	321,000,000	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 3 năm	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	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	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Các nhà cung cấp khác	1,678,276,350	-	1,678,276,350	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)	31/03/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- 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	3,971,271,135	-		3,974,823,135	-	
Ông Nguyễn Hải Trường	1,397,375,140	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	1,397,375,140	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Bà Lương Ngọc Lan	480,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	480,000,000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các cá nhân và đối tượng khác	2,093,895,995	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	2,097,447,995	-	Khoản tạm ứng quá hạn từ 2 đến 3 năm
- Phải thu khác	2,033,586,340	-		2,030,034,340	-	
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thăng Long	679,319,976	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	679,319,976	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Ông Lê Quang Hữu	528,287,500	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	528,287,500	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các cá nhân và đối tượng khác	825,978,864	-	Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm	822,426,864	-	Khoản phải thu quá hạn từ 1 đến 2 năm

V.9. Tài sản cố định hữu hình		Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	TSCĐ Hữu hình khác	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá								
Số dư đầu kỳ			38,923,117,278	5,904,626,883	2,192,332,059	8,231,836,103	632,521,364	55,884,433,687
Số dư cuối kỳ			38,923,117,278	5,904,626,883	2,192,332,059	8,231,836,103	632,521,364	
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư đầu kỳ			9,741,658,442	5,904,626,883	1,405,993,821	5,385,801,653	475,798,235	22,913,879,034
Khấu hao trong kỳ			466,481,444		84,335,227	113,884,773	46,378,393	711,079,837
Số dư cuối kỳ			10,208,139,886	5,904,626,883	1,490,329,048	5,499,686,426	522,176,628	23,624,958,871
Giá trị còn lại								
Số dư đầu kỳ			29,181,458,836	-	786,338,238	2,846,034,450	156,723,129	32,970,554,653
Số dư cuối kỳ			28,714,977,392	-	702,003,011	2,732,149,677	110,344,736	32,259,474,816

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	Cổ phiếu quỹ	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng	
Cho kỳ kế toán năm 2024								
Số dư tại 01/01/2024		400,150,690,000	(1,012,784,684)	22,571,630,507	(70,225,755,848)	6,449,020,930	357,932,800,905	
Lợi nhuận trong kỳ		-	-	-	67,576,045,875	(50,418,219)	67,525,627,656	
Điều chỉnh khác		-	-	-		47,654,095	(2,006,425,876)	
Số dư tại 31/03/2024		400,150,690,000	(1,012,784,684)	22,571,630,507	(4,703,789,944)	6,446,256,806	423,452,002,685	
Cho kỳ kế toán năm 2025								
Số dư tại 01/01/2025		503,927,850,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	171,794,364,783	-	697,109,017,777	
Lợi nhuận trong kỳ		-	-	-	2,613,742,947	-	2,613,742,947	
Số dư tại 31/03/2025		503,927,850,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	174,408,107,730	-	699,722,760,724	

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

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý		
	31/03/2025		01/01/2024	31/03/2025		01/01/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	260,100,000,000	-	189,500,000,000	-	260,100,000,000	189,500,000,000
- Phải thu khách hàng	230,058,976,383	(223,046,506,019)	227,265,066,026	(223,367,506,019)	7,012,470,364	3,897,560,007
- Phải thu về cho vay	200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)	-	400,000,000
- Phải thu khác	112,259,182,442	(2,033,586,340)	18,683,171,911	(2,030,034,340)	110,225,596,102	16,653,137,571
- Tiền và các khoản tương đương tiền	194,673,195,072	-	303,136,723,666	-	303,136,723,666	
TỔNG CỘNG	797,291,353,897	(225,280,092,359)	739,184,961,603	(225,597,540,359)	572,011,261,538	513,587,421,244
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	17,358,640,036	-	18,100,795,036	-	17,358,640,036	18,100,795,036
- Phải trả người bán	7,230,776,344	-	4,285,536,067	-	7,230,776,344	4,285,536,067
- Phải trả khác	3,209,443,088	-	3,206,955,713	-	3,209,443,088	3,206,955,713
- Chi phí phải trả	39,994,380,355	-	39,816,068,751	-	39,994,380,355	39,816,068,751
TỔNG CỘNG	67,793,239,823	-	65,409,355,567	-	67,793,239,823	65,409,355,567

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM.
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025

Mẫu số B 09 - DN

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII.4 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận
4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	-	1,356,393,462	4,917,881,430
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	-	1,356,393,462	4,917,881,430
2. Chi phí	3,072,183,330	1,124,182,111	811,915,634
Giá vốn	3,072,183,330	1,124,182,111	811,915,634
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(3,072,183,330)	232,211,351	4,105,965,796

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	16,460,588,280	1,395,706,572	87,562,864,647	105,419,159,499
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	16,460,588,280	1,395,706,572	87,562,864,647	105,419,159,499
2. Chi phí	11,053,722,444	1,298,719,468	10,537,900,877	22,890,342,789
Giá vốn	11,053,722,444	1,298,719,468	10,537,900,877	22,890,342,789
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5,406,865,836	96,987,104	77,024,963,770	82,528,816,710

Ho chi Minh City, April 29th, 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 Consolidated Financial Statements (FS) for Q1 2025 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:

- Consolidated FS Q1.2025
 - ☐ Consolidated 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 2025):
 - ☐ 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 2025):
 - ☐ 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.

Recipients:

- Consolidated FS Q1.2025
- Explanation document

Representative of the organization

Legal representative/Authorized person for information disclosure
(Signature, name, position, seal)



CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHẠM QUỐC KHÁNH

**CONSOLIDATED FINANCIAL
STATEMENTS QUARTER 1 2025**

And on 31st March 2025

CNT GROUP CORPORATION



CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at March 31, 2024

Unit: VND

ASSETS		Code	Notes	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
A.	CURRENT ASSETS	100		743,944,959,713	779,581,720,069
I.	Cash and cash equivalents	110	V.1	194,673,195,072	303,136,723,666
1.	And on 31st March 2025	111		115,673,195,072	123,136,723,666
2.	Cash equivalents	112		79,000,000,000	180,000,000,000
II.	Short-term financial investments	120	V.2	260,100,000,000	189,500,000,000
1.	Trading securities	121		-	-
2.	Provision for devaluation of trading securities	122		-	-
3.	Held-to-maturity investments	123		260,100,000,000	189,500,000,000
III.	Short-term accounts receivable	130		163,261,328,566	162,048,724,567
1.	Trade receivables	131	V.3	230,058,976,383	227,265,066,026
2.	Prepayments to suppliers	132	V.4	12,530,542,149	108,455,348,458
3.	Intercompany receivables	133		-	-
4.	Construction contract-in-progress receivables	134		-	-
5.	Receivables from short-term loans	135	V.5a	-	400,000,000
6.	Other receivables	136	V.6a	155,741,479,003	60,680,324,276
7.	Provision for doubtful debts	137	V.3,4,6	(235,412,325,354)	(235,533,325,354)
8.	Shortage of assets awaiting resolution	139		342,656,385	781,311,161
IV.	Inventories	140	V.8	114,324,067,310	111,910,828,002
1.	Inventories	141		114,324,067,310	111,910,828,002
2.	Provision for decline in value of inventories	149		-	-
V.	Other current assets	150		11,586,368,765	12,985,443,834
1.	Short-term prepayments	151	V.10a	6,865,785,546	8,787,747,890
2.	Deductible VAT	152		3,885,312,576	3,409,390,950
3.	Taxes and other receivables from the State Budget	153	V.13b	835,270,643	788,304,994
4.	Repurchase and sale of Government's bonds	154		-	-
5.	Other current assets	155		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at March 31, 2024

Unit: VND

ASSETS		Code	Notes	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
B.	LONG-TERM ASSETS	200		66,737,426,860	64,575,477,942
I.	Long-term receivables	210		2,628,251,251	3,208,251,251
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	2,628,251,251	3,208,251,251
7.	Provision for doubtful long-term receivables	219	V.5	(200,000,000)	(200,000,000)
II.	Fixed assets	220		32,259,474,816	32,970,554,653
1.	Tangible fixed assets	221	V.9	32,259,474,816	32,970,554,653
	- Cost	222		55,884,433,687	55,884,433,687
	- Accumulated depreciation	223		(23,624,958,871)	(22,913,879,034)
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		252,000,000	-
1.	Works in progress	241		-	-
2.	Capital construction in progress	242		252,000,000	-
V.	Long-term investments	250	V.2	29,993,179,411	26,453,179,411
1.	Investments in subsidiaries	251		-	-
2.	Investments in associates, joint-ventures	252		28,605,079,411	25,065,079,411
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		(853,210,000)	(853,210,000)
5.	Held-to-maturity investments	255		-	-
VI.	Other long-term assets	260		1,604,521,382	1,943,492,627
1.	Long-term prepaid expenses	261	V.10b	659,174,673	1,179,232,128
2.	Deferred income tax assets	262	V.19	945,346,709	764,260,499
3.	Equipment, materials, spare parts	263		-	-
4.	Other long-term assets	268		-	-
5.	Goodwill	269		-	-
	TOTAL ASSETS	270		810,682,386,573	844,157,198,011

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at March 31, 2024

Unit: VND

RESOURCES		Code	Notes	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
C.	LIABILITIES	300		110,959,625,849	147,048,180,234
I.	Current liabilities	310		96,228,026,873	132,316,581,258
1.	Short-term trade payables	311	V.11	7,230,776,344	4,285,536,067
2.	Advances from customers	312	V.12	18,469,475,277	21,848,773,780
3.	Taxes and other payables to the State Budget	313	V.13a	404,227,804	29,976,977,681
4.	Payables to employees	314		1,311,401,486	2,062,532,330
5.	Short-term accrued expenses	315	V.14	39,994,380,355	39,816,068,751
6.	Short-term intercompany payables	316		-	-
7.	Construction contract-in-progress payables	317		-	-
8.	Short-term unrealized revenue	318	V.15	20,804,626,729	25,573,886,146
9.	Other short-term payables	319	V.16	3,209,443,088	3,206,955,713
10.	Short-term borrowings and financial lease liabilities	320	V.17a	2,226,465,000	2,968,620,000
11.	Provision for short-term payables	321	V.18a	2,148,201,284	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		14,731,598,976	14,731,598,976
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		-	-
8.	Long-term borrowings and financial lease liabilities	338	V.17b	15,132,175,036	15,132,175,036
9.	Convertible bond	339		-	-
10.	Preferred shares	340		-	-
11.	Deferred income tax liabilities	341		(400,576,060)	(400,576,060)
12.	Provision for long-term liabilities	342	V.18b	-	-
13.	Fund for science and technology development	343		-	-

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at March 31, 2024

Unit: VND

	RESOURCES	Code	Notes	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
D.	OWNERS' EQUITY	400		699,722,760,724	697,109,017,777
I.	Owners' equity	410	V.20	699,722,760,724	697,109,017,777
1.	Owners' capital	411		503,927,850,000	503,927,850,000
	- Ordinary shares with voting rights	411a		503,927,850,000	503,927,850,000
	- 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		174,408,107,730	171,794,364,783
	- Undistributed earnings accumulated to the end of prior period	421a		171,794,364,783	36,843,774,350
	- Undistributed earnings in this period	421b		2,613,742,947	134,950,590,433
12.	Investment reserve for basic construction	422		-	-
13.	Non-controlling interest	429		-	-
II.	Budget sources and other funds	430		-	-
1.	Budget sources	431		-	-
2.	Fund to form fixed assets	432		-	-
	TOTAL RESOURCES	440		810,682,386,573	844,157,198,011

Danh Ut
Preparer

Nguyen Tien Dung
Chief Accountant



Nguyen Son Nam
General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam
April 26, 2025

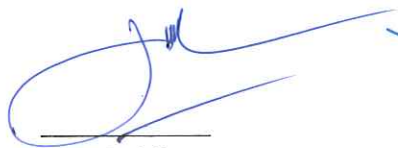
CNT GROUP CORPORATION
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

Form B 02 - DN/HN

And on 31st March 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
1. Revenue from sale of goods and rendering of services	01	VI.1	6,274,274,892	105,419,159,499	6,274,274,892	105,419,159,499
2. Deductions	02			-		-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	VI.2	6,274,274,892	105,419,159,499	6,274,274,892	105,419,159,499
4. Cost of sales	11	VI.3	5,008,281,075	22,890,342,789	5,008,281,075	22,890,342,789
5. Gross profit (20 = 10 - 11)	20		1,265,993,817	82,528,816,710	1,265,993,817	82,528,816,710
6. Financial income	21	VI.4	5,226,964,627	8,105,856,781	5,226,964,627	8,105,856,781
7. Financial expenses	22	VI.5	313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
<i>In which: loan interest expenses</i>	23		313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
8. Share in profits of associates	24		-	-	-	-
9. Selling expenses	25	VI.6a	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
10. General & administration expenses	26	VI.6b	4,964,734,990	3,817,448,974	4,964,734,990	3,817,448,974
11. Operating profit (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		762,183,886	81,029,975,539	762,183,886	81,029,975,539
12. Other income	31	VI.7	3,571,012,814	95,300,000	3,571,012,814	95,300,000
13. Other expenses	32	VI.8	1,635,394,553	151,715,593	1,635,394,553	151,715,593
14. Other profit (40 = 31 - 32)	40		1,935,618,261	(56,415,593)	1,935,618,261	(56,415,593)
15. Accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	50		2,697,802,147	80,973,559,946	2,697,802,147	80,973,559,946
16. Corporate income tax - current	51	VI.10	265,145,410	12,676,959,137	265,145,410	12,676,959,137
17. Corporate income tax - deferred	52	VI.11	(181,086,210)	770,973,153	(181,086,210)	770,973,153
18. Net profit after corporate income tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,613,742,947	67,525,627,656	2,613,742,947	67,525,627,656
Shareholders of the parent company	61		2,613,742,947	67,576,045,875	2,613,742,947	67,576,045,875
Non-Controlling Interests	62			(50,418,219)		(50,418,219)
19. Earnings per share	70	VI.12	52	1,693	52	1,693
20. Diluted earnings per share	71	VI.13	52	1,693	52	1,693


Danh Ut
Preparer
Ho Chi Minh City, Vietnam
April 26, 2025


Nguyen Tien Dung
Chief Accountant


Nguyen Son Nam
General Director



CNT GROUP CORPORATION
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

Form B 03 - DN/HN

(Under indirect method)

For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit And on 31st March 2025	01		2,697,802,147	80,973,559,946
2. Adjustments for :				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.9	711,079,837	969,630,377
- Provisions	03	VI.6	(321,000,000)	(1,732,264,797)
- Gain/losses from foreign exchange differences upon revaluation of monetary assets denominated in foreign currencies	04		-	-
- Gains/losses from investing activities	05		(5,032,080,130)	(7,488,469,166)
- Interest expense	06	VI.5	313,923,558	14,802,798
- Other adjustments	07		-	-
3. Profit from operating activities before changes in working capital	08		(1,630,274,588)	72,737,259,158
- Increase (-)/ decrease (+) in receivables	09		(1,454,543,527)	9,855,064,358
- Increase (-)/ decrease (+) in inventories	10		(2,413,239,308)	(11,382,934,241)
- Increase (+)/ decrease (-) in payables (Other than payables, income tax)	11		(5,970,151,123)	(86,942,183,239)
- Increase (-)/ decrease (+) in prepaid expenses	12		2,442,019,799	4,581,983,934
- Increase (-)/ decrease (+) in trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(313,923,558)	(14,802,798)
- Corporate income tax paid	15	V.13a	(29,441,393,672)	(29,325,042,461)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments on operating activities	17		-	(188,595,319)
Net cash inflows/(outflows) from operating activities	20		(38,781,505,977)	(40,679,250,608)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		(252,000,000)	(934,830,298)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	123,800,000
3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	23		(409,700,000,000)	(470,300,000,000)
4. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		339,100,000,000	473,200,000,000
5. Investments in other entities	25		(3,540,000,000)	-
6. Proceeds from divestment in other entities	26		-	-
7. Dividends and interest received	27		5,452,132,383	5,789,431,302
Net cash inflows/(outflows) from investing activities	30		(68,939,867,617)	7,878,401,004

CNT GROUP CORPORATION
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

Form B 03 - DN/HN

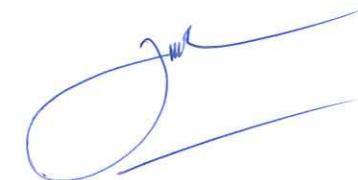
(Under indirect method)

For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025

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	7,708,977,225	3,455,348,746
4. Repayments of borrowings	34	VII.2	(8,451,132,225)	39,000,000
5. Payments for finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividends paid	36		-	-
Net cash inflows/(outflows) from financing activities	40		(742,155,000)	3,494,348,746
Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+ 30 + 40)	50		(108,463,528,594)	(29,306,500,858)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60		303,136,723,666	38,740,717,045
Effect of foreign exchange differences	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)	70	V.1	194,673,195,072	9,434,216,187



Danh Ut
Preparer
Ho Chi Minh City, Vietnam
April 26, 2025



Nguyen Tien Dung
Chief Accountant




Nguyen Son Nam
General Director

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

I. BUSINESS HIGHLIGHTS**1. Establishment**

CNT Group Corporation 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 Department of Planning and Investment. The certificate was amended for the 19th on January 23, 2025, to adjust the charter capital.

St And on 31st March 2025

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 Group'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 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 construction materials (not produced at the headquarters), mining and trading of construction stones and gravel.

4. Normal operating cycle

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

5. Operations in the year affecting the consolidated financial statements: Not applicable.**6. Total number of employees as of March 31, 2025:** 40 employees. (As at March 31, 2024: 65 employees).**7. Enterprise Structure****7.1. Total number of subsidiaries:** 04 (four) subsidiaries

- Number of subsidiaries consolidated: 04 (four) subsidiaries.

- Number of subsidiaries not consolidated: None.

7.2. List of subsidiaries consolidated:

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

Company's name and address	Business sector	Percentage of owning	Percentage of voting right
CNT Tra Duc 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%

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

7.2. List of subsidiaries consolidated (cont):

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 Dinh province	Real estate trading, including ownership, land use rights, and leasehold transactions.	100.00%	100.00%

7.3. List of significant associates reflected in the consolidated financial statements using the equity method:

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 No. 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%
Bac Thang Long - Thanh Dong Corporation Dap 3 Residential Group, Dac Son district, Pho Yen city, Thai Nguyen province	Trading of construction materials and equipment.	21.82%	21.82%

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

The selection of figures and information needs to be presented in the consolidated 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 Group 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 Group applies the Vietnamese Corporate Accounting System as guided by Circular No. 200/2014/TT-BTC issued by the Ministry of Finance of Vietnam on December 22, 2014, and its subsequent amending and supplementing circulars.

The Group applies Circular No. 202/2014/TT-BTC ("Circular 202") issued by the Ministry of Finance of Vietnam on December 22, 2014, which provides guidance on the preparation and presentation of consolidated financial statements.

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

We have performed the accounting work to prepare and present the consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Corporate Accounting System, and relevant legal regulations. The consolidated financial statements have been presented fairly and reasonably with respect to the consolidated financial position, consolidated operating results, and consolidated cash flows of the Group.

The selection of data and information to be presented in the Notes to the Consolidated Financial Statements has been carried out based on the materiality principle as stipulated in Vietnamese Accounting Standard No. 21, "Presentation of Financial Statements."

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES**1. Basis of consolidation of financial statements**

The consolidated financial statements comprise the financial statements of CNT Group Corporation (the "Company") and its subsidiaries (collectively referred to as the "Group") for the financial year ended December 31, 2024.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, and until the date that such control ceases.

The financial statements of subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies. Adjustments are made to eliminate any differences in accounting policies to ensure consistency across the Group.

All balances between entities within the Group, as well as revenues, income, and expenses arising from intra-group transactions, including unrealised gains from such transactions that are included in the carrying amounts of assets, are fully eliminated.

Unrealised losses arising from intra-group transactions that are included in the carrying amounts of assets are also eliminated, except to the extent that the transaction indicates an impairment of the related asset.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet

Losses incurred by subsidiaries are allocated to non-controlling interests even if such losses exceed the non-controlling interests' share in the net assets of the subsidiaries.

Goodwill (or gain from a bargain purchase) arising from the acquisition of subsidiaries represents the difference between the cost of the investment and the fair value of the identifiable net assets of the subsidiaries at the acquisition date. Goodwill is amortised on a straight-line basis over its estimated useful life, not exceeding 10 years. The Group periodically assesses goodwill for impairment, and if there is evidence that the impairment loss exceeds the annual amortisation amount, the excess impairment is recognised immediately in the period in which it arises.

2. Principle for cash and cash equivalents

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.

3. Cash includes cash on hand, demand deposit.**Held-to-maturity investments**

Held-to-maturity investments include term deposits at banks, loans held to maturity to earn periodic interest, and other investments held to maturity.

Held-to-maturity investments are initially recognised at cost, which includes the purchase price and any directly attributable transaction costs. After initial recognition, if no provision for doubtful debts is made in accordance with legal regulations, these investments are measured at recoverable value. When there is clear evidence that part or all of an investment is irrecoverable, the corresponding loss is recognised in finance expenses for the period and deducted from the carrying amount of the investment.

Loans receivable

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 associates

Investments in associates are recognised when the Group holds from 20% to less than 50% of the voting rights of the investees, has significant influence, but does not have control over the financial and operating policy decisions of these investees. Investments in associates are presented in the consolidated financial statements using the equity method.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post-acquisition changes in the Group's share of the net assets of the associates. The consolidated statement of profit or loss reflects the Group's share of the results of operations of the associates after the acquisition date as a separate line item.

Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortised and subject to annual review for impairment.

The financial statements of associates are prepared for the same reporting period as the consolidated financial statements of the Group and using consistent accounting policies. Appropriate consolidation adjustments have been made to ensure the accounting policies are applied consistently with those of the Group where necessary.

Principles for recording equity investments in other entities

Equity investment in other entities represents the Group's investment in other entities' equity instruments. However, the Group 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

3. Cash includes cash on hand, demand deposit (cont.)

Regarding the investments the Group 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 consolidated 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).

4. 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...

5. 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

Inventory property

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of the Group, 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.

6. Principles for recording fixed assets:**6.1 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.

For fixed assets that are buildings and structures attached to land use rights, the value of the land use rights is separately determined and recognised as an intangible fixed asset.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

6. Principles for recording fixed assets (cont.)**6.2 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:

<i>Buildings and structures</i>	<i>06 - 10 years</i>
<i>Machinery and equipment</i>	<i>03 - 20 years</i>
<i>Transportation and facilities</i>	<i>06 - 10 years</i>
<i>Office equipment</i>	<i>03 - 10 years</i>

7. Principles for recording prepaid expenses

Prepaid expenses are all expenses that actually incurred but relate to the operating result of several accounting periods. The Group'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.

8. 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 Group 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.

9. Principles for recording accruals

Accrued expenses include estimated costs payable for the provisional calculation of the cost of land lots sold and other accrued expenses, which are recognised based on reasonable estimates of amounts payable for goods and services received during the period but for which invoices or sufficient accounting documents have not yet been obtained. These expenses are recorded in the production and business costs of the reporting period.

10. Principles for recording provision liabilities

Provisions are recognized when the following conditions are satisfied: the Group 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.

11. Principles for recording unearned revenue

Unrealized revenue is the revenue which will be recorded in correspondence with the obligations that the Group 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 Group will perform in next one or several accounting periods.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

12. Principles for recording borrowings

Borrowings are total amounts the Group 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.

13. Principles for recording 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".

14. 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 reflects the Group's cumulative after-tax segment result as of the reporting date.

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

15. Principles for Recognizing Treasury Shares

The owners' equity instruments acquired by the Group (treasury share) are recorded at original cost and deducted into the owners' equity. The Group 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".

16. 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 be recorded 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 determined 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

16. Principles for recording revenues (cont)

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.

Financial income

Financial incomes include interests from demand deposits and other financial incomes.

Income arising from 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.

Interests 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.

17. 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 Group 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 Group has recorded the cost of goods sold for the business activities of the infrastructure investment project based on the budget approved by the Group's Board of Directors. This change in accounting estimate by the Group'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

18. Selling expenses and administrative expenses.

Selling expenses represent the actual costs incurred in the course of selling products, primarily consisting of brokerage commission expenses

Administrative expenses represent the general management costs of the company, including expenses such as salaries, wages, and allowances for administrative staff; social insurance, health insurance, trade union fees, and unemployment insurance for administrative employees; office supplies, tools and equipment, and depreciation of fixed assets used for administrative purposes; land rental fees and business license tax; provision for doubtful debts; outsourced services (such as electricity, water, telephone, fax, property insurance, fire and explosion insurance, etc.); and other cash expenses (such as hospitality and customer conference costs).

19. 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 Group'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.

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 Group 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 Group 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 Group 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.

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

20. Principle of recognizing basic earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit/(loss) after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Group (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

21. Principle of recognizing diluted earnings per share

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Group (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

22. 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 providing guidance for the adoption in Vietnam of the International Financial Reporting Standards on presentation and disclosures of financial instruments ("Circular 210") are classified, for disclosures in the notes to the consolidated financial statements, as financial assets at fair value through profit or loss, held-to-maturity investments, loans and receivables or available-for-sale financial assets as appropriate. The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition.

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

The Group's financial assets include cash and short-term deposits, trade and other receivables, loan receivables, quoted and unquoted financial instruments and derivative financial instruments.

Financial liabilities

Financial liabilities within the scope of Circular 210 are classified, for disclosures in the notes to the consolidated financial statements, as financial liabilities at fair value through profit or loss or financial liabilities measured at amortised cost as appropriate. The Group 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 Group's financial liabilities include trade and other payables, loans and borrowings and derivative financial instruments.

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 consolidated 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.

23. 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 Group. Related parties also include entities and individuals who directly or indirectly hold voting rights and have significant influence over the Group, 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.

24. Principles for the presentation of segment reports

A segment is a separately identifiable component of the Group that engages in the production or provision of individual products or services, or a group of related products or services (business segment), or engages in the production or provision of products or services within a specific economic environment (geographical segment). Each segment bears risks and derives economic benefits that are different from those of other business segments or from those of operations in other economic environments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

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

	31/03/2025	01/01/2025
1. Cash and cash equivalents		
Cash	115,673,195,072	123,136,723,666
Cash on hand	614,247,507	879,536,249
Cash in bank for the Company's activities	115,058,947,565	122,257,187,417
Cash equivalents	79,000,000,000	180,000,000,000
Term deposits with a maturity of less than 03 months (*)	79,000,000,000	180,000,000,000
Total	194,673,195,072	303,136,723,666

(*) 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 28.

3. Short-term trade receivable	31/03/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
Trade receivables from related parties (refer to note VIII.3)	4,348,913,754	-	-	-
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	134,017,210,021	(131,353,653,411)	135,572,213,418	(131,674,653,411)
Total	230,058,976,383	(223,046,506,019)	227,265,066,026	(223,367,506,019)

4. Short-term prepayments to suppliers	31/03/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
Prepayment to related parties (refer to note VIII.3)	-	-	95,000,000,000	-
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	3,047,856,639	(1,678,276,350)	3,972,662,948	(1,678,276,350)
Total	12,530,542,149	(6,160,961,860)	108,455,348,458	(6,160,961,860)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

5. Receivables from loans	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
a. Short-term	-	-	400,000,000	-
Loan receivables from related parties (refer to note VIII.3)	-	-	400,000,000	-
b. Long-term	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Loan receivables from related parties (see the note VIII.3)	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Total	200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)
6. Other receivables	31/03/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
a. Short-term	155,741,479,003	(6,004,857,475)	60,680,324,276	(6,004,857,475)
Advances	46,110,547,812	(3,971,271,135)	45,205,403,616	(3,974,823,135)
Advances for developing project	41,509,000,000	-	40,000,000,000	-
Others	4,601,547,812	(3,971,271,135)	5,205,403,616	(3,974,823,135)
Other receivables	109,630,931,191	(2,033,586,340)	15,474,920,660	(2,030,034,340)
Other short-term receivables from related parties (refer to note VIII.3)	386,586,302	-	386,586,302	(295,868,940)
Accrued interest receivable on term deposits	2,381,041,097	-	2,801,093,350	-
Song Da Urban Investment Construction And Development Joint Stock Company (**)	8,047,767,710	-	8,047,767,710	-
Others	98,504,207,115	(2,033,586,340)	4,239,473,298	(1,734,165,400)
b. Long-term	2,628,251,251	-	3,208,251,251	-
Deposit, mortgages or collaterals	2,628,251,251	-	3,208,251,251	-
Total	158,369,730,254	(6,004,857,475)	63,888,575,527	(6,004,857,475)

(*) 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 29-30.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

8. Inventories	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Raw materials	-	-	12,683,532	-
Work in process	88,257,296,986	-	85,831,374,146	-
<i>Ha Tien New Urban Area Project</i>	46,927,635,361	-	45,583,850,913	-
<i>Buon Me Thuot Project</i>	134,843,545	-	134,843,545	-
<i>Quy Nhon Binh Dinh Commercial Apartment Project</i>	41,194,818,080	-	40,025,026,022	-
<i>Other project</i>	87,653,666	-	87,653,666	-
<i>Construction in progress</i>	-	-	-	-
Merchandise	26,066,770,324	-	26,066,770,324	-
<i>Merchandise</i>	281,842,937	-	281,842,937	-
<i>Inventory properties (*)</i>	25,784,927,387	-	25,784,927,387	-
Total	114,324,067,310	-	111,910,828,002	-

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

	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
<i>Cu Chi real estate goods</i>	6,266,509,562	-	6,266,509,562	-
<i>Long An real estate goods</i>	11,706,300,000	-	11,706,300,000	-
<i>Vung Tau real estate goods</i>	6,094,421,000	-	6,094,421,000	-
<i>Other real estate goods</i>	1,717,696,825	-	1,717,696,825	-
Total	25,784,927,387	-	25,784,927,387	-

9. Tangible fixed assets - See page 31.

10. Prepaid Expenses

a. Short-term

Selling expense of the Ha Tien land project

Other expenses

b. Long-term

Office repair expenses

Other expenses

Total

31/03/2025	01/01/2025
6,865,785,546	8,787,747,890
6,784,301,915	8,658,998,349
81,483,631	128,749,541
659,174,673	1,179,232,128
605,993,404	866,453,535
53,181,269	312,778,593
7,524,960,219	9,966,980,018

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

11. Short-term trade payables	31/03/2025		01/01/2025	
	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 Contruction Investment Project Joint Stock Company	1,203,554,050	1,203,554,050	1,203,554,050	1,203,554,050
ILY FUR Joint Stock Company	750,389,768	750,389,768	750,389,768	750,389,768
Hoan Phat Kien Giang One Member Company Limited	681,167,938	681,167,938	681,167,938	681,167,938
Other suppliers	4,595,664,588	4,595,664,588	348,968,017	348,968,017
Total	7,230,776,344	7,230,776,344	4,285,536,067	4,285,536,067
12. Short-term advances from customers	31/03/2025		01/01/2025	
Customers buying land in Ha Tien	18,377,499,627		21,789,096,320	
Other customers	91,975,650		59,677,460	
Total	18,469,475,277		21,848,773,780	
13. Taxes and payables to the State Budget	01/01/2025	Payable amounts	Paid amounts	31/03/2025
a. Payable				
Corporate income tax	29,441,393,672	265,145,410	29,441,393,672	404,227,804
Personal income tax	535,584,009	-	535,584,009	-
Total	29,976,977,681	265,145,410	29,976,977,681	404,227,804
b. Receivable				
Import and export duties	779,770,694	-	-	779,770,694
Overpaid personal income tax	7,872,800	-	46,965,649	54,838,449
Overpaid profit tax	661,500	-	-	661,500
Total	788,304,994	-	46,965,649	835,270,643
14. Accrued expenses	31/03/2025		01/01/2025	
Short-term	39,994,380,355		39,816,068,751	
Ha Tien land project expenses	39,246,580,994		39,246,580,994	
Interest expenses	-		-	
Other interest expenses	747,799,361		569,487,757	
Total	39,994,380,355		39,816,068,751	
15. Short-term unearned revenues	31/03/2025		01/01/2025	
Revenue collected according to the progress of Ha Tien land project	20,804,626,729		25,573,886,146	
Total	20,804,626,729		25,573,886,146	

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

16. Short-term other payables

Deposit, mortgages or collaterals

Other payables

LILAMA Corporation (*)

Others

Total

31/03/2025 01/01/2025

50,000,000 50,000,000

3,159,443,088 3,156,955,713

2,091,442,684 2,091,442,684

1,068,000,404 1,065,513,029

3,209,443,088 3,206,955,713

(*) This is a payable related to import-export entrustment activities, and both parties are currently negotiating to agree on the payment obligations of the Group

17. Loans

	31/03/2025		01/01/2025	
	Value	Amount be able to pay	Value	Amount be able to pay
a. Current portion of long-term loans	2,226,465,000	2,226,465,000	2,968,620,000	2,968,620,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Tay Sai Gon Branch (1)	2,226,465,000	2,226,465,000	2,968,620,000	2,968,620,000
b. Long-term loans	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Tay Sai Gon Branch (1)	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036	15,132,175,036
Total	17,358,640,036	17,358,640,036	18,100,795,036	18,100,795,036

Notes to loans

(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.

Lending interest rate: As per the debt acknowledgment and each disbursement (ranging 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.

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

18. Provisions

a. Short-term

Expenses for environmental improvement and restoration (*)

Total

31/03/2025 01/01/2025

2,148,201,284 2,148,201,284

2,148,201,284 2,148,201,284

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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

19. Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities	31/03/2025	01/01/2025
Deferred tax assets		
- CIT rate used to determine the value of deferred income tax assets		
Accrued expenses and provision, difference in fixed asset depreciation	20%	20%
Temporary collected amount from real estate business activities	1%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences		
Accrued expenses and provision, difference in fixed asset depreciation	553,525,445	508,521,638
Temporary collected amount from real estate business activities	391,821,264	255,738,861
Total	945,346,709	764,260,499

20. Owners' Equity

a. Comparison schedule for changes in Owner's Equity - See page 32.

b. Owners' equity

	% of shareholding	31/03/2025	01/01/2025
Hong Ma Joint Stock Company	88.00%	443,456,508,000	443,456,508,000
Other shareholders	12.00%	60,471,342,000	60,471,342,000
Total	100.00%	503,927,850,000	503,927,850,000
c. Capital transactions with owners and distribution of dividends, profits		Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Owners' equity		503,927,850,000	503,927,850,000
Beginning balance		503,927,850,000	400,150,690,000
Increase(*)		-	103,777,160,000
Ending balance		503,927,850,000	503,927,850,000
Dividends, profit by cash		3,991,506,902	3,991,506,902

During the year, the Company distributed the 2023 dividends in shares according to Resolution No. 07/NQ-HDQT 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	31/03/2025	01/01/2025
Number of authorised shares		
Number of Issued shares	50,392,785	50,392,785
Ordinary share	50,392,785	50,392,785
Number of treasury shares	100,000	100,000
Ordinary share	100,000	100,000
Number of shares in circulation	50,292,785	50,292,785
Ordinary share	50,292,785	50,292,785
Par value: VND/share.	10,000	10,000
e. Funds	31/03/2025	01/01/2025
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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

1.	Revenue from sale of goods and rendering of services	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
	Revenue from stone quarrying	-	16,460,588,280	-	16,460,588,280
	Rendering of services	1,356,393,462	1,395,706,572	1,356,393,462	1,395,706,572
	Revenue from investment property	4,917,881,430	87,562,864,647	4,917,881,430	87,562,864,647
	Total	6,274,274,892	105,419,159,499	6,274,274,892	105,419,159,499
2.	Net revenue from sale of goods and rendering of services	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
	Revenue from stone quarrying	-	16,460,588,280	-	16,460,588,280
	Sale of goods	-	-	-	-
	Rendering of services	1,356,393,462	1,395,706,572	1,356,393,462	1,395,706,572
	Revenue from investment property business	4,917,881,430	87,562,864,647	4,917,881,430	87,562,864,647
	Total	6,274,274,892	105,419,159,499	6,274,274,892	105,419,159,499
3.	Cost of goods sold	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
	Cost of stone quarrying	3,072,183,330	11,053,722,444	3,072,183,330	11,053,722,444
	Cost of merchandise sold	1,124,182,111	1,298,719,468	1,124,182,111	1,298,719,468
	Operating costs of investment properties	811,915,634	10,537,900,877	811,915,634	10,537,900,877
	Total	5,008,281,075	22,890,342,789	5,008,281,075	22,890,342,789
4.	Finance income	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
	Interest income	5,032,080,130	7,530,750,746	5,032,080,130	7,530,750,746
	Foreign exchange gains from revaluation currencies	194,884,497		194,884,497	
	Gain on capital divestment		575,106,035		575,106,035
	Total	5,226,964,627	8,105,856,781	5,226,964,627	8,105,856,781
5.	Finance expenses	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
	Loan interest	313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
	Total	313,923,558	14,802,798	313,923,558	14,802,798
6.	Selling expenses and general and administrative expenses	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
	a. Selling expenses				
	Brokerage commission expense	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
	Total	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
	b. Administrative expenses				
	Employee expenses	3,533,468,942	3,297,377,479	3,533,468,942	3,297,377,479
	Depreciation expenses	143,143,491	271,453,423	143,143,491	271,453,423
	Taxes, fees, and charges	12,000,000	9,000,000	12,000,000	9,000,000
	Provision/Reversal for doubtful advance to suppliers	(321,000,000)	(1,732,264,797)	(321,000,000)	(1,732,264,797)
	Other services expenses by cash	1,597,122,557	294,351,414	1,597,122,557	294,351,414
	Goodwill amortization		1,677,531,455	-	1,677,531,455
	Total	4,964,734,990	3,817,448,974	4,964,734,990	3,817,448,974
7.	Other income	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
	Others	3,571,012,814	95,300,000	3,571,012,814	95,300,000
	Total	3,571,012,814	95,300,000	3,571,012,814	95,300,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

8. Others expenses	Quarter 1 2025	Quarter 1 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Donation of fixed assets		100,333,324	-	100,333,324
Brokerage commission expense	200,000,000	6,000,000	200,000,000	6,000,000
Others expenses	1,435,394,553	45,382,269	1,435,394,553	45,382,269
Total	1,635,394,553	151,715,593	1,635,394,553	151,715,593
9. Current tax expense			Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
1. Total accounting profit before tax			2,697,802,147	80,973,559,946
- Income from Ha Tien land business			(767,942,795)	66,450,441,741
- Others			3,465,744,942	14,523,118,205
2. Adjustments to increase or decrease accounting profit to determine taxable income for CIT			95,411,280	(918,635,161)
- Adjustments to increase			290,499,929	352,224,955
- Adjustments to decrease			195,088,649	1,270,860,116
3. Current CIT payable (1+2)			2,793,213,427	80,054,924,785
Taxable income from real estate business activities			(767,942,795)	66,450,441,741
Taxable income (loss) from ordinary business activities			3,561,156,222	13,604,483,044
4. Loss transfer			(2,114,690,045)	(13,022,264,710)
5. Taxable income after loss transfer			678,523,382	67,032,660,075
CIT Rate			20%	20%
CIT Payable			135,704,676	13,465,696,803
1% provisional tax on real estate revenue			129,440,734	(788,737,666)
Collect CIT arrears			-	-
6. Total current CIT expense			265,145,410	12,676,959,137
10. Deferred CIT liability expense			Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
- Deferred CIT expense resulting from temporary taxable differences			(181,086,210)	770,973,153
Total deferred CIT liability expense			(181,086,210)	770,973,153
11. Earnings per share			Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Accounting profit after CIT			2,613,742,947	67,576,045,875
Increase or decrease of accounting profit			-	-
Profit or loss attributable to ordinary equity holders			2,613,742,947	67,576,045,875
Average ordinary shares outstanding during the year			50,292,785	39,915,069
Earnings per share			52	1,693
12. Diluted earnings per share			Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Profit or loss attributable to ordinary equity holders			2,613,742,947	67,576,045,875
Profit or loss attributable to ordinary equity holders after adjusting for dilutive factors			2,613,742,947	67,576,045,875
Average ordinary shares outstanding during the year			50,292,785	39,915,069
Average ordinary shares outstanding during the period after adjusting for dilutive factors			50,292,785	39,915,069
Diluted earnings per share			52	1,693

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

13. Objectives and financial risks management policies

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:

13.1. 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 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 Group 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 Group mainly relate to: trade receivables, other receivables, borrowings and liabilities, cash and short-term deposits.

The Group 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 Group and still in the limit of its risk management.

Sensibility to interest rate

The sensibility of borrowings and liabilities, cash and short-term deposits of the Group 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 Group's profit before tax as follows:

14.2. Credit risk

Credit risk is the risk due to the customers' failure to perform its obligations causing the financial loss for the Group. The Group 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 Group 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 Group mitigates credit risk by only allowing member companies to borrow money with limits, loan durations, and borrowing purposes regulated internally by the Group and specified in individual contracts. The Group considers the credit risk related to receivables from lending to be low.

Bank deposits

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

15. Financial assets and financial liabilities - See page 33.

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 Group 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 financial investments, whose fair value cannot be reliably determined due to the absence of a highly liquid market for these securities and financial investments, is presented at their book 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.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

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

	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
1. Actual cash received from loans		
- Cash received from normal loan agreements	7,708,977,225	3,455,348,746
2. Actual cash payment of loans	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
- Cash payment for normal loan agreements	(8,451,132,225)	39,000,000

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 consolidated 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 consolidated financial statements.

3. Transactions with related parties

List of related parties in the year

Related parties

Hong Ma Joint Stock Company
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited
Mr. Pham Quoc Khanh
Mr. Tran Cong Quy
Mr. Ly Chi Tung
Mr. Nguyen Huy Hoang
Mr. Nguyen Son Nam
Mr. Le Viet Nam
Mr. Nguyen Tien Dung

Relationship

Parent company
Associates
Associates
Chairman of the Board of Directors
Vice Chairman of the Board of Directors
Member of the Board of Directors
Member of the Board of Directors
General Director
Deputy General Director
Chief Accountant

Significant transactions with related parties during the year are as follows:

Related party	Principal activity	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	Interest on loans advanced for purchasing materials Received loan payment	81,117,809 1,100,000,000	145,468,493 -
West Sea Construction and Trading Joint Stock Company			
Sales of construction materials (Receivable)		-	5,871,047,250
Quarry mining (Payable)		1,462,995,216	4,151,873,960
CNT Kien Giang Company Limited			
Car rental and premises		162,900,000	0

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

Long-term loan receivables	31/03/2025	01/01/2025
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	-	400,000,000
Total	-	400,000,000
Long-term loan receivables	31/03/2025	01/01/2025
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited	200,000,000	200,000,000
Total	200,000,000	200,000,000

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

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

	31/03/2025	01/01/2025
Short - terms prepayments to suppliers		
Mr. Tran Cong Quy	40,000,000,000	40,000,000,000
Mr. Nguyen Son Nam	1,409,000,000	
Mr. Le Viet Nam	100,000,000	
Total	41,509,000,000	40,000,000,000
Short-term other receivables		
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	386,586,302	386,586,302
Total	386,586,302	386,586,302

Remuneration and income of the Board of Directors and the Board of Management of the parent company for the year are as follows

		Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Mr. Pham Quoc Khanh	Salary and bonuses	294,641,655	314,507,487
Mr. Tran Cong Quy	Salary and bonuses	282,486,457	290,247,898
Mr. Ly Chi Tung	Remuneration	-	183,400,000
Mr. Nguyen Son Nam	Salary and bonus	271,562,357	292,402,958
Mr. Le Viet Nam	Salary and bonus	239,910,922	244,349,726
Mr. Nguyen Thanh Long	Salary and bonus	-	213,868,672
Total		1,088,601,391	1,538,776,741

Income of Chief Accountant

		Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Mr. Nguyen Tien Dung	Salary and bonus	113,400,028	113,983,466

4. Presentation of segment asset, revenue and operating result - See page 34.

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

- Production department: quarry operations, construction equipment rental, quarry leasing, and brick production;
- 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;
- Merchandise trading segment: trading of construction materials;

There is no segment reporting according to the geographical area as the operation of the Group 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 Group will continue its operation in the future.


Danh Ut
Preparer


Nguyen Tien Dung
Chief Accountant


Nguyen Son Nam
General Director



Ho Chi Minh City, Vietnam
April 26, 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

V.2. Financial investments

a. Held-to-maturity investments

	31/03/2025		01/01/2024
	Cost	Book value	Book value
- Term deposits less than 12 months	260,100,000,000	260,100,000,000	189,500,000,000
Total	260,100,000,000	260,100,000,000	189,500,000,000

(*) Held-to-maturity investments reflect time deposits with a 6-month term at commercial banks, offering interest rates of 4.2% - 5.5% per year.

b. Investments in associates, jointly controlled entities

	31/03/2025		01/01/2024
	Cost	Value under equity method	Value under equity method
Bac Thang Long - Thanh Dong Corporation (1)	27,540,000,000	25,296,386,248	24,000,000,000
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company (2)	4,824,000,000	3,218,693,163	4,824,000,000
Total	33,364,000,000	28,605,079,411	29,824,000,000

c. Other long-term Investments

	31/03/2025		01/01/2024
	Cost	Provision	Fair value (*)
Phuoc Hoa Joint Stock Company	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	2,241,310,000	(853,210,000)	2,241,310,000

(1) Bac Thang Long - Thanh Dong Corporation ("Bac Thang Long") was established under the Enterprise Registration Certificate No. 4601497344, first registered on December 18, 2017, issued by the Department of Planning and Investment of Thai Nguyen Province, with the 6th amendment registered on August 22, 2022. Its primary business activity is real estate trading. The ownership percentage is 21.82%.

(2) 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 Group has not determined fair values of these investments for disclosure in the consolidated 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 CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

V.7. Bad debts	Mar. 31, 2025		Jan. 01, 2025	
	Cost	Recoverable amount	Debtors	Recoverable amount
- Total amount of loans overdue or not yet overdue but appeared to be	235,733,325,354	321,000,000		235,733,325,354
- Trade receivables	223,367,506,019	321,000,000		223,367,506,019
Xuan Giang Company Limited	68,945,492,374	-	Receivables overdue for more than 3 years	68,945,492,374
Tra My Trading Company Limited	22,747,360,234	-	Receivables overdue for more than 3 years	22,747,360,234
Others	131,674,653,411	321,000,000	Receivables overdue for more than 3 years	131,674,653,411
- Advance to suppliers	6,160,961,860	-	Overdue	6,160,961,860
Sai Gon - Gia Dinh Real Estate Joint Stock Company	3,152,685,510	-	prepayments more than 3 years	3,152,685,510
Binh Duong Investment And Trade Joint - Stock Company	1,330,000,000	-	Overdue	1,330,000,000
Others	1,678,276,350	-	prepayments more than 3 years	1,678,276,350

And on 31st March 2025

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	-	Overdue prepayments more than 3 years
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited	200,000,000	-	Receivables overdue for more than 3 years	200,000,000	-	
- Advance	3,971,271,135	-	Receivables appeared to be irrecoverable	3,974,823,135	-	Overdue prepayments more than 3 years
Mr. Nguyen Hai Truong	1,397,375,140	-	Receivables appeared to be irrecoverable	1,397,375,140	-	Overdue prepayments more than 3 years
Mr. Luong Ngoc Lan	480,000,000	-	Receivables appeared to be irrecoverable	480,000,000	-	Overdue prepayments more than 3 years
Others	2,093,895,995	-	Receivables appeared to be irrecoverable	2,097,447,995	-	Overdue receivables from 2-3 years
- Other receivables	2,033,586,340	-		2,030,034,340	-	Receivables overdue for more than 3 years
Thang Long Concrete And Construction Joint Stock Corporation	679,319,976	-	Receivables overdue for more than 3 years	679,319,976	-	Receivables overdue for more than 3 years
Mr. Le Quang Huu	528,287,500	-	Receivables overdue for more than 3 years	528,287,500	-	Receivables overdue for more than 3 years
Others	825,978,864	-	Receivables overdue for more than 3 years	822,426,864	-	Overdue receivables from 1 to 2 years



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

V.9. Tangible fixed assets

Items	Buildings and structures	Other Tangible Fixed Assets	Machinery and equipment	Transportation means	Office equipment	Total
Original cost:						
B And on 31st March 2025	38,923,117,278	5,904,626,883	2,192,332,059	8,231,836,103	632,521,364	55,884,433,687
Closing balance	38,923,117,278	5,904,626,883	2,192,332,059	8,231,836,103	632,521,364	55,884,433,687
Accumulated depreciation:						
Opening balance	9,741,658,442	5,904,626,883	1,405,993,821	5,385,801,653	475,798,235	22,913,879,034
<i>Depreciation for the year</i>	466,481,444		84,333,227	113,884,773	46,378,393	711,079,837
<i>Disposal, sale</i>						-
Closing balance	10,208,139,886	5,904,626,883	1,490,329,048	5,499,686,426	522,176,628	23,624,958,871
Net carrying amount:						
Opening balance	29,181,458,836		786,338,238	2,846,034,450	156,723,129	32,970,554,653
Closing balance	28,714,977,392	-	702,003,011	2,732,149,677	110,344,736	32,259,474,816

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

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	Non-Controlling Interest	Total
Opening balance at 01/01/2024	400,150,690,000	-	(1,012,784,684)	22,571,630,507	(70,225,755,848)	6,449,020,930	357,932,800,905
Profit	-	-	-	-	67,576,045,875	(50,418,219)	67,525,627,656
Other	-	-	-	-	(2,054,079,971)	47,654,095	(2,006,425,876)
Closing balance at 31/03/2024	400,150,690,000	-	(1,012,784,684)	22,571,630,507	(4,703,789,944)	6,446,256,806	423,452,002,685
Opening balance at 01/01/2025	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	171,794,364,783	-	697,109,017,777
Profit	-	-	-	-	2,613,742,947	-	2,613,742,947
Closing balance at 31/12/2024	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	174,408,107,730	-	699,722,760,724

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

VI.15. Financial assets and financial liabilities

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

	Mar. 31, 2025		Jan. 01, 2025		Fair value	
	Value	Provision	Value	Provision	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
And on 31st March 2025						
Financial assets						
- Held-to-maturity investments	260,100,000,000	-	189,500,000,000	-	260,100,000,000	189,500,000,000
- Trade receivables	230,058,976,383	(223,046,506,019)	227,265,066,026	(223,367,506,019)	7,012,470,364	3,897,560,007
- Receivables from loans	200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)	-	400,000,000
- Other receivables	112,259,182,442	(2,033,586,340)	18,683,171,911	(2,815,299,137)	110,225,596,102	15,867,872,774
- Cash and cash equivalents	194,673,195,072	-	303,136,723,666	-	194,673,195,072	303,136,723,666
TOTAL	797,291,353,897	(225,280,092,359)	739,184,961,603	(226,382,805,156)	572,011,261,538	512,802,156,447
Financial liabilities						
- Borrowings and liabilities	17,358,640,036	-	18,100,795,036	-	17,358,640,036	18,100,795,036
- Trade payables	7,230,776,344	-	4,285,536,067	-	7,230,776,344	4,285,536,067
- Accrued expenses	3,209,443,088	-	3,206,955,713	-	3,209,443,088	3,206,955,713
- Other payables	39,994,380,355	-	39,816,068,751	-	39,994,380,355	39,816,068,751
TOTAL	67,793,239,823	-	65,409,355,567	-	67,793,239,823	65,409,355,567

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

And on 31st March 2025

Unit: VND

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

4.1 Major segment reporting: by business sector

As of March 31, 2025, the Group reports its operation by business sector. The Group provides a detailed analysis of items by business sector as follows:

Items	Trading materials and goods	Service division	Trading real estates	Commodity Trading	Total
1. Net revenue	-	1,356,393,462	4,917,881,430	-	6,274,274,892
Net revenue from sale to outsiders	-	1,356,393,462	4,917,881,430	-	6,274,274,892
2. Expenses	3,072,183,330	-	811,915,634	1,124,182,111	5,008,281,075
Cost of goods sold	3,072,183,330	-	811,915,634	1,124,182,111	5,008,281,075
3. Profit from operating activities	(3,072,183,330)	1,356,393,462	4,105,965,796	(1,124,182,111)	1,265,993,817

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

Items	Trading materials and goods	Service division	Trading real estates	Commodity Trading	Total
1. Net revenue	16,460,588,280	1,395,706,572	87,562,864,647	-	105,419,159,499
Net revenue from sales to outsiders	16,460,588,280	1,395,706,572	87,562,864,647	-	105,419,159,499
2. Expenses	11,053,722,444	-	10,537,900,877	1,298,719,468	22,890,342,789
Cost of goods sold	11,053,722,444	-	10,537,900,877	1,298,719,468	22,890,342,789
3. Profit from operating activities	5,406,865,836	1,395,706,572	77,024,963,770	(1,298,719,468)	82,528,816,710

