

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 145/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 riêng (BCTC riêng) 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 riêng quý 1/2025

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

☒ BCTC riêng (TCNY có công ty con);

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

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

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không



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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 12/01/2025 tại đường dẫn: www.cnt.com.vn ở mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.



Đại diện tổ chức

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng quý 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 RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2025

KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2025

KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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		538,352,046,304	655,518,793,432
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	190,239,744,573	297,162,429,717
1. Tiền	111		111,239,744,573	117,162,429,717
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	155,600,000,000	146,000,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		155,600,000,000	146,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		67,274,752,329	88,202,281,280
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	223,861,564,984	225,084,468,381
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	12,530,542,149	13,201,548,458
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	-	400,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	59,603,390,829	77,919,355,298
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6a	(229,063,402,018)	(229,184,402,018)
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	111,823,174,336
1. Hàng tồn kho	141		114,324,067,310	111,823,174,336
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10,913,482,092	12,330,908,099
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		3,220,960,203	2,763,389,515
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	826,736,343	779,770,694
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 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		272,001,069,710	191,379,120,792
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	V.10	32,441,743,627	33,152,823,464
1. Tài sản cố định hữu hình	221		32,441,743,627	33,152,823,464
- Nguyên giá	222		54,313,031,399	54,313,031,399
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21,871,287,772)	(21,160,207,935)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- 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.9	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	235,146,793,162	153,146,793,162
1. Đầu tư vào công ty con	251		232,000,000,000	150,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5,824,000,000	5,824,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,241,310,000	2,241,310,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4,918,516,838)	(4,918,516,838)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,532,281,670	1,871,252,915
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	659,174,673	1,179,232,128
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.20	873,106,997	692,020,787
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		810,353,116,014	846,897,914,224

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

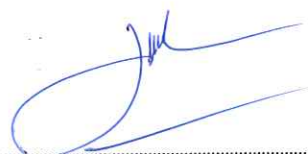
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		106,837,567,589	145,710,377,473
I. Nợ ngắn hạn	310		91,705,392,553	130,578,202,437
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	3,048,425,923	4,282,899,400
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	18,468,282,277	21,847,580,780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	198,988,514	28,472,615,622
4. Phải trả người lao động	314		1,177,549,877	1,832,345,235
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 dựng	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.17a	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		15,132,175,036	15,132,175,036
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	-	-
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		-	-
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

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		703,515,548,425	701,187,536,751
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	703,515,548,425	701,187,536,751
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		178,200,895,431	175,872,883,757
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		175,872,883,757	25,974,737,155
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2,328,011,674	149,898,146,602
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		810,353,116,014	846,897,914,224



Danh Út
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 04 năm 2025



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại 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 từ đầu năm 2025	Lũy kế từ đầu năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	5,008,281,075	22,666,458,358	5,008,281,075	22,666,458,358
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		1,415,993,817	82,599,888,611	1,415,993,817	82,599,888,611
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	4,139,516,875	6,575,348,609	4,139,516,875	6,575,348,609
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. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4,448,723,187	3,073,811,052	4,448,723,187	3,073,811,052
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		340,747,937	80,314,177,190	340,747,937	80,314,177,190
11. Thu nhập khác	31	VI.7	3,571,012,814	20,900,000	3,571,012,814	20,900,000
12. Chi phí khác	32	VI.8	1,635,394,553	130,384,086	1,635,394,553	130,384,086
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1,935,618,261	(109,484,086)	1,935,618,261	(109,484,086)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2,276,366,198	80,204,693,104	2,276,366,198	80,204,693,104
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	129,440,734	12,501,350,681	129,440,734	12,501,350,681
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(181,086,210)	737,092,191	(181,086,210)	737,092,191
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,328,011,674	66,966,250,232	2,328,011,674	66,966,250,232

Danh Ut
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 04 năm 2025

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế đến 31.03.2025	Luỹ kế đến 31.03.2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2,276,366,198	80,204,693,104
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	711,079,837	867,069,014
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	(121,000,000)	(1,732,264,797)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4,139,516,875)	(5,990,818,340)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	313,923,558	14,802,798
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(959,147,282)	73,363,481,779
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		20,013,317,368	12,131,663,109
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(2,500,892,974)	(12,022,544,508)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(10,177,283,575)	(86,588,733,786)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		2,442,019,799	4,581,983,934
- Tiền lãi vay đã trả	14		(313,923,558)	(14,802,798)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14a	(27,901,725,833)	(27,995,037,140)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(19,397,636,055)	(36,543,989,410)
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)	(934,830,293)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	140,909,091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(523,600,000,000)	(472,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		514,000,000,000	473,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(82,000,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,069,105,911	4,015,463,129
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(86,782,894,089)	4,221,541,927

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

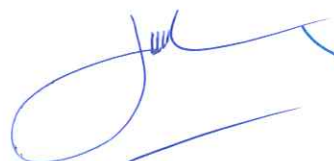
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại 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	IX.1	7,708,977,225	3,416,348,746
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(8,451,132,225)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
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		(106,922,685,144)	(28,906,098,737)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		297,162,429,717	35,782,292,673
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	190,239,744,573	6,876,193,936



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 24 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại 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 19 ngày 23 tháng 1 năm 2025 về việc tăng vốn chủ sở hữu 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, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng: không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2025: 38 nhân viên. (Ngày 31 tháng 03 năm 2024: 64 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty 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 Đuốc Tổ 5, ấp Rẫy Mới, xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100%	100%
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, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%
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%	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.1. Danh sách các công ty con (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%	100%
---	---	------	------

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam 38E Trần Cao Vân, phường 6, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Xây dựng công trình dân dụng	33.33%	33.33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT Số 49 Lê Quốc Hưng, phường 12, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30.60%	30.60%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng 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 Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Kỳ kế toán 12 tháng năm của 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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/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.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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

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

Khoản đầu tư 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 của công ty được đầu tư.

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

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

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

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

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**5.1 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5.1 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

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

5.2 Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	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

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê văn phòng.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo phương pháp đường thẳng dựa trên số tiền đã thu được và số kỳ thu tiền trước.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa 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.

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

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty 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 Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản

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

Doanh thu bán bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ lãi các khoản tiền gửi có kỳ hạn phát sinh trong kỳ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. 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 Công ty 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 Công ty (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.

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

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 ("Thông tư 210") của bộ tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền		31/03/2025	01/01/2025		
Tiền		111,239,744,573	117,162,429,717		
Tiền mặt		346,528,275	630,826,505		
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		110,893,216,298	116,531,603,212		
Các khoản tương đương tiền		79,000,000,000	180,000,000,000		
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng		79,000,000,000	180,000,000,000		
Cộng		190,239,744,573	297,162,429,717		
2. Các khoản đầu tư tài chính: xem thuyết minh trang 25-26					
3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)		4,348,913,754	-	4,179,713,754	-
Công ty TNHH Xuân Giang		68,945,492,374	(68,945,492,374)	68,945,492,374	(68,945,492,374)
Công ty TNHH Thương mại Trà My		22,747,360,234	(22,747,360,234)	22,747,360,234	(22,747,360,234)
Các khách hàng khác		127,819,798,622	(125,004,730,075)	129,211,902,019	(125,325,730,075)
Cộng		223,861,564,984	(216,697,582,683)	225,084,468,381	(217,018,582,683)
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		31/03/2025	01/01/2025		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn		12,530,542,149	(6,160,961,860)	13,835,552,204	(6,160,961,860)
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)	3,718,862,948	(1,678,276,350)
Cộng		12,530,542,149	(6,160,961,860)	13,201,548,458	(6,160,961,860)
5. Phải thu về cho vay		31/03/2025	01/01/2025		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn		-	-	400,000,000	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)		-	-	400,000,000	-
b. Dài hạn		200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)		200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Cộng		200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại 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	59,603,390,829	(6,004,857,475)	77,919,355,298	(6,004,857,475)
Tạm ứng	46,107,897,066	(3,971,271,135)	45,187,403,616	(3,974,823,135)
Tạm ứng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3) (*)	41,509,000,000	-	40,000,000,000	-
Các đối tượng khác	4,598,897,066	(3,971,271,135)	5,187,403,616	(3,971,271,135)
Phải thu khác	13,495,493,763	(2,033,586,340)	32,731,951,682	(2,030,034,340)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)	386,586,302	-	19,580,213,253	(295,868,940)
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	2,381,041,097	-	2,564,126,027	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (**)	8,047,767,710	-	8,047,767,710	-
Các đối tượng khác	2,680,098,654	(2,033,586,340)	2,539,845,692	(1,734,165,400)
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	2,628,251,251	-	3,208,251,251	-
Ký cược, ký quỹ	2,628,251,251	-	3,208,251,251	-
Cộng	62,231,642,080	(6,004,857,475)	81,127,606,549	(6,004,857,475)

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

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

7. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 27-28**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 sản xuất, kinh doanh dở dang	88,257,296,986	-	85,743,720,480	-
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	-
Hàng hóa	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	-	111,823,174,336	-

(*) Hàng hóa bất động sản thể hiện giá trị các lô đất đã mua và đầu tư, 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	-

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định hữu hình: xem thuyết minh trang 29.

10. Chi phí trả trước	31/03/2025	01/01/2025
a. 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. 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

11. Phải trả người bán ngắn hạn	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH TMDV Tổng hợp Hà Tiên Kiên Giang	111,572,363	111,572,363	1,301,456,294	1,301,456,294
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 135	1,203,554,050	1,203,554,050	1,203,554,050	1,203,554,050
Công ty Cổ phần ILY FUR	750,389,768	750,389,768	750,389,768	750,389,768
Công ty TNHH Hoàn Phát Kiên Giang	681,167,938	681,167,938	681,167,938	681,167,938
Các nhà cung cấp khác	301,741,804	301,741,804	346,331,350	346,331,350
Cộng	3,048,425,923	3,048,425,923	4,282,899,400	4,282,899,400

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	90,782,650	58,484,460
Cộng	18,468,282,277	21,847,580,780

13. Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	31/03/2025
a. Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27,971,273,613	129,440,734	27,901,725,833	198,988,514
Thuế thu nhập cá nhân	501,342,009	326,956,000	869,987,153	-
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
Phí bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	-	130,597	130,597	-
Cộng	28,472,615,622	459,527,331	28,774,843,583	198,988,514
b. Phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	779,770,694	-	-	779,770,694
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	41,689,144	41,689,144
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	-	135,200,363	140,476,868	5,276,505
Cộng	779,770,694	135,200,363	182,166,012	826,736,343

14. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/03/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	39,994,380,355	39,816,068,751
Chi phí dự án đất Hà Tiên	39,246,580,994	39,246,580,994
Chi phí phải trả khác	747,799,361	569,487,757
Cộng	39,994,380,355	39,816,068,751

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
16. Phải trả khác	31/03/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn		
Kỹ quỹ, ký cược	50,000,000	50,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3,159,443,088	3,156,955,713
Tổng Công ty lắp máy Việt Nam (*)	2,091,442,684	2,091,442,684
Các 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, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT đang tiến hành thương thảo dân sự để thống nhất nghĩa vụ phải trả cho Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam.

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 công ty tại khu đô thị mới Hà Tiên.

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

18. Dự phòng phải trả ngắn hạn	31/03/2025	01/01/2025
Ngắn hạn		
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	873,106,997	692,020,787
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
Dự phòng phải trả và chi phí trích trước	20%	20%
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1%	1%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng	481,285,733	436,281,926
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	391,821,264	255,738,861
Cộng	873,106,997	692,020,787

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vốn chủ sở hữu				
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 30.				
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2025	01/01/2025	
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88.00%	443,456,508,000	443,456,508,000	
Các đối tượng khác	12.00%	60,471,342,000	60,471,342,000	
Cộng	100.00%	503,927,850,000	503,927,850,000	
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		Lũy kế đến 31.03.2025	Lũy kế đến 31.03.2024	
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 kỳ		-	103,777,160,000	
Vốn góp cuối kỳ		503,927,850,000	503,927,850,000	
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-	3,991,506,902	
d. Cổ phiếu		31/03/2025	01/01/2025	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		50,392,785	50,392,785	
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	50,292,785	
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	
e. Các quỹ của doanh nghiệp		31/03/2025	01/01/2025	
Quỹ đầu tư phát triển		22,399,587,678	22,399,587,678	
Cộng		22,399,587,678	22,399,587,678	

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Doanh thu khai thác đá	-	16,112,775,750	-	16,112,775,750
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,356,393,462	1,590,706,572	1,356,393,462	1,590,706,572
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5,067,881,430	87,562,864,647	5,067,881,430	87,562,864,647
Cộng	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31.03.2025	Lũy kế đến 31.03.2024
Doanh thu thuần khai thác đá	-	16,112,775,750	-	16,112,775,750
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1,356,393,462	1,590,706,572	1,356,393,462	1,590,706,572
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	5,067,881,430	87,562,864,647	5,067,881,430	87,562,864,647
Cộng	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
3. Giá vốn hàng bán	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Giá vốn khai thác đá	3,072,183,330	10,634,838,013	3,072,183,330	10,634,838,013
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,124,182,111	1,493,719,468	1,124,182,111	1,493,719,468
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	22,666,458,358	5,008,281,075	22,666,458,358

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Luỹ kế đến 31/03/2025	Luỹ kế đến 31/03/2024
4. Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3,944,632,378	6,000,242,574	3,944,632,378	6,000,242,574
Lãi chậm thanh toán	-	575,106,035	-	575,106,035
Thu nhập từ đầu tư vốn	194,884,497		194,884,497	-
Cộng	4,139,516,875	6,575,348,609	4,139,516,875	6,575,348,609
5. Chi phí tài chính	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Luỹ kế đến 31/03/2025	Luỹ kế đến 31/03/2024
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
6. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Luỹ kế đến 31/03/2025	Luỹ kế đến 31/03/2024
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	3,129,221,870	2,988,630,890	3,129,221,870	2,988,630,890
Chi phí khấu hao TSCĐ	143,143,491	140,362,731	143,143,491	140,362,731
Thuế, phí, lệ phí	3,000,000	4,000,000	3,000,000	4,000,000
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(321,000,000)	(1,732,264,797)	(321,000,000)	(1,732,264,797)
Chi phí bằng tiền khác	1,494,357,826	1,673,082,228	1,494,357,826	1,673,082,228
Cộng	4,448,723,187	3,073,811,052	4,448,723,187	3,073,811,052
7. Thu nhập khác	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Luỹ kế đến 31/03/2025	Luỹ kế đến 31/03/2024
Thu nhập khác	3,571,012,814	20,900,000	3,571,012,814	20,900,000
Cộng	3,571,012,814	20,900,000	3,571,012,814	20,900,000
8. Chi phí khác	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Luỹ kế đến 31/03/2025	Luỹ kế đến 31/03/2024
Chi phí thi hành án và phạt hành chính	200,000,000	6,000,000.00	200,000,000	6,000,000.00
Tặng cho tài sản cố định		100,333,324.00		100,333,324.00
Chi phí khác	1,435,394,553	24,050,762	1,435,394,553	24,050,762
Cộng	1,635,394,553	130,384,086	1,635,394,553	130,384,086
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Luỹ kế đến 31/03/2025	Luỹ kế đến 31/03/2024
9.1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2,276,366,198	80,204,693,104	2,276,366,198	80,204,693,104
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	(767,942,795)	66,450,441,741	(767,942,795)	66,450,441,741
- Thu nhập từ kinh doanh khác	3,044,308,993	13,754,251,363	3,044,308,993	13,754,251,363
9.2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp			(161,676,153)	(731,986,653)
- Các khoản điều chỉnh tăng:			33,208,344	350,278,144
Chi phí không được trừ khi tính thuế			-	-
Các khoản chi phí trích trước			33,208,344	350,278,144
- Các khoản điều chỉnh giảm:			194,884,497	1,082,264,797
Các khoản thu nhập từ xử lý số dư công nợ			-	1,082,264,797
Cổ tức, lợi nhuận được chia			194,884,497	-
9.3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)			2,114,690,045	79,472,706,451
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản			(767,942,795)	66,450,441,741
Thu nhập (lãi/lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường			2,882,632,840	13,022,264,710
9.4. Chuyển lỗ			(2,114,690,045)	(13,022,264,710)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9.5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	-	66,450,441,741
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp		20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	13,290,088,348
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	129,440,734	(788,737,667)
Trừ: Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định số 92/2021	-	-
9.6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	129,440,734	12,501,350,681

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2024.

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

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

Rủi ro lãi suất

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

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

Rủi ro 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. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của công ty bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty 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

Công ty 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 là không đáng kể.

Rủi ro về bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Tài sản đảm bảo

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

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 03 năm 2025 và ngày 31 tháng 03 năm 2024.

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: xem thuyết minh trang 31.

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

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

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

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 Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

Ngày 10/7/2024, Công ty thực hiện công bố thông tin theo Thông báo số 304/TB-CNT về phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và Nghị quyết về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng tiền và bằng cổ phiếu.

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan

Công ty Cổ phần Hồng Mã
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây
Ông Phạm Quốc Khánh
Ông Trần Công Quý
Ông Lý Chí Tùng
Ông Nguyễn Huy Hoàng
Ông Nguyễn Sơn Nam
Ông Lê Viết Nam
Ông Nguyễn Tiến Dũng

Mối quan hệ

Công ty mẹ
Công ty con
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên quan
Chủ tịch HĐQT
Phó chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)
Các giao dịch trọng yếu phát sinh trong năm các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Công ty CP CNT Hà Tiên	Thu lợi nhuận phần phối từ hoạt động đầu tư	194,884,497	-
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	-	332,076,712
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cho thuê xe và mặt bằng	162,900,000	212,400,000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây	Bán vật liệu xây dựng (Phải thu)	-	1,228,074,210
	Khai thác đá học (Phải trả)	1,462,995,216	1,986,256,274
Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2025 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	Cung cấp dịch vụ	4,179,713,754	4,179,713,754
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ	169,200,000	-
Cộng		4,348,913,754	4,179,713,754
Trả trước cho người bán		31/03/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây		90,392,954	-
Cộng		90,392,954	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn		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
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		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 Nguyễn Sơn Nam	Tạm ứng	100,000,000	
Ông Lê Viết Nam	Tạm ứng	1,409,000,000	
Cộng		41,509,000,000	40,000,000,000
Phải thu khác ngắn hạn		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
Công ty CP CNT Hà Tiên	Lợi nhuận phần phối từ hoạt động đầu tư	-	17,500,000,000
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Lợi nhuận phần phối từ hoạt động đầu tư	-	1,693,626,951
Cộng		386,586,302	19,580,213,253

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

+ Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Ông Phạm Quốc Khánh	294,641,655	314,507,487	294,641,655	314,507,487
Ông Lý Chí Tùng	-	183,400,000	-	183,400,000
Ông Nguyễn Sơn Nam	271,562,357	292,402,958	271,562,357	292,402,958
Ông Lê Việt Nam	239,910,922	244,349,726	239,910,922	244,349,726
Ông Nguyễn Thành Long	-	213,868,672	-	213,868,672
Cộng	806,114,934	1,248,528,843	806,114,934	1,248,528,843
Thu nhập của kế toán trưởng	Quý 1 năm 2025	Quý 1 năm 2024	Lũy kế đến 31/03/2025	Lũy kế đến 31/03/2024
Ông Nguyễn Tiến Dũng	113,400,028	113,983,466	113,400,028	113,983,466

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: xem thuyết minh trang 32.

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động: Bộ phận sản xuất, Bộ phận kinh doanh bất động sản và Bộ phận dịch vụ. Công ty 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 mô 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: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

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 24 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn

- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng (*)

Cộng

31/03/2025		01/01/2025	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
155,600,000,000	155,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000
155,600,000,000	155,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000
155,600,000,000	155,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 4,3% - 5,8%/năm.

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/03/2025				01/01/2025			
Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
232,000,000,000	(2,000,000,000)	230,000,000,000	150,000,000,000	(2,000,000,000)	148,000,000,000		
2,000,000,000	(2,000,000,000)	-	2,000,000,000	(2,000,000,000)	-		
50,000,000,000	-	50,000,000,000	50,000,000,000	-	50,000,000,000		
97,000,000,000	-	97,000,000,000	97,000,000,000	-	97,000,000,000		
83,000,000,000		83,000,000,000	1,000,000,000		1,000,000,000		
5,824,000,000	(2,065,306,838)	3,758,693,162	5,824,000,000	(2,065,306,838)	3,758,693,162		
4,824,000,000	(1,065,306,838)	3,758,693,162	4,824,000,000	(1,065,306,838)	3,758,693,162		
1,000,000,000	(1,000,000,000)	-	1,000,000,000	(1,000,000,000)	-		

Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn (4)

- Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (6)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc
- Đầu tư vào đơn vị khác	2,241,310,000	(853,210,000)	1,388,100,000	(853,210,000)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853,210,000	(853,210,000)	-	853,210,000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây (7)	1,388,100,000	-	1,388,100,000	1,388,100,000
Cộng	240,065,310,000	(4,918,516,838)	235,146,793,162	158,065,310,000

(1) Công ty TNHH Một thành viên CNT Trà Đức ("CNT Trà Đức") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702053290 đăng ký ngày 30 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 04 tháng 10 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, CNT Trà Đức đã tạm ngưng hoạt động kinh doanh từ 04/01/2025 đến 31/12/2025.

(2) Công ty TNHH Một thành viên CNT Kiên Giang ("CNT Kiên Giang") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702089480 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 26 tháng 11 năm 2024. Hoạt động kinh doanh chính trong 3 tháng đầu năm 2025 là lái tiền gửi tiết kiệm. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, CNT Kiên Giang hoạt động kinh doanh lỗ.

(3) Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức ("CNT Dream1") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318705770 đăng ký ngày 08 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, CNT Dream1 đang hoạt động kinh doanh bình thường.

(4) Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn ("CNT Blue Bay") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101647062 đăng ký ngày 09 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, CNT Blue Bay đang hoạt động kinh doanh bình thường.

(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT ("Sài Gòn TMT") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314146761 đăng ký ngày 06 tháng 12 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh sắt, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 30,6%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Sài Gòn TMT hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ dẫn đến khả năng suy giảm giá trị khoản đầu tư nên Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định.

(7) Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây ("TMT 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 là kinh doanh vật liệu, khai thác khoáng sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 10%. Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây vẫn đang hoạt động bình thường và Công ty đánh giá không có tổn thất liên quan đến giá trị khoản đầu tư.

(*) 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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			38,766,844,813	5,904,626,883	2,177,761,171	6,831,277,168	632,521,364	54,313,031,399
Mua trong kỳ			-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ			-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ			38,766,844,813	5,904,626,883	2,177,761,171	6,831,277,168	632,521,364	54,313,031,399
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư đầu kỳ			9,481,204,353	5,904,626,883	1,358,852,718	3,939,725,746	475,798,235	21,160,207,935
Khấu hao trong kỳ			473,728,912		75,590,616	124,126,527	37,633,782	711,079,837
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ			-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ			9,954,933,265	5,904,626,883	1,434,443,334	4,063,852,273	513,432,017	21,871,287,772
Giá trị còn lại								
Số dư đầu kỳ			29,285,640,460	-	818,908,453	2,891,551,422	156,723,129	33,152,823,464
Số dư cuối kỳ			28,811,911,548	-	743,317,837	2,767,424,895	119,089,347	32,441,743,627

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2025 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.20. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán năm 2024					
Số dư tại 01/01/2024	400,150,690,000	(1,012,784,684)	-	133,743,404,057	555,280,897,051
Tăng vốn kỳ trước	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	66,966,250,232	66,966,250,232
Giảm lỗ lũy kế bằng thặng dư vốn	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2024	400,150,690,000	(1,012,784,684)	-	200,709,654,289	622,247,147,283
Cho kỳ kế toán năm 2025					
Số dư tại 01/01/2025	503,927,850,000	(1,012,784,684)	-	175,872,883,757	701,187,536,751
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	2,328,011,674	2,328,011,674
Chi cổ tức	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2025	503,927,850,000	(1,012,784,684)	-	178,200,895,431	703,515,548,425



CNT GROUP JOINT STOCK COMPANY
No. : 145 /CBTT-CNT

THE SOCIAL REPUBLIC OF VIET NAM
Independence - Freedom - Happiness

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 Separate 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:

- Financial Statement Q1 2025
 - ☐ Separate Financial Statements (The listed company does not have subsidiaries and the parent accounting entity has no subordinate units);
 - ☒ Consolidated financial statements (The listed company has subsidiaries);
 - ☐ Combined Financial Statements (The listed company has subordinate accounting units with independent accounting systems).
- Circumstances requiring explanation:
 - + The auditing organization provides a non-unqualified opinion on the financial statements (for audited FS of 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.

Representative of the organization

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

Recipients:

- Separate FS Q1.2025
- Explanation document



CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
PHẠM QUỐC KHÁNH

**SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
QUARTER 1 2025**

AND ON 31ST MARCH 2025

CNT GROUP CORPORATION



SEPARATE BALANCE SHEET*For Q. I. 2025 accounting period ends on 31st March 2025**Unit: VND*

ASSETS	Code	Notes	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
A. CURRENT ASSETS	100		538,352,046,304	655,518,793,432
SEPARATE FINANCIAL				
I. STATEMENTS QUARTER I 2025	110	V.1	190,239,744,573	297,162,429,717
1. Cash	111		111,239,744,573	117,162,429,717
2. Cash equivalents	112		79,000,000,000	180,000,000,000
II. Short-term financial investments	120		155,600,000,000	146,000,000,000
1. Trading securities	121		-	-
2. Provision for devaluation of trading securities	122		-	-
3. Held-to-maturity investments	123	V.2	155,600,000,000	146,000,000,000
III. Short-term Accounts receivable	130		67,274,752,329	88,202,281,280
1. Trade receivables	131	V.3	223,861,564,984	225,084,468,381
2. Prepayments to suppliers	132	V.4	12,530,542,149	13,201,548,458
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	59,603,390,829	77,919,355,298
7. Provision for doubtful debts	137	V.3,4,5,6	(229,063,402,018)	(229,184,402,018)
8. Shortage of assets awaiting resolution	139		342,656,385	781,311,161
IV. Inventories	140	V.8	114,324,067,310	111,823,174,336
1. Inventories	141		114,324,067,310	111,823,174,336
2. Provision for decline in value of inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		10,913,482,092	12,330,908,099
1. Short-term prepayments	151	V.10.a	6,865,785,546	8,787,747,890
2. Deductible VAT	152		3,220,960,203	2,763,389,515
Taxes and other receivables from the State				
3. Budget	153	V.13b	826,736,343	779,770,694
4. Repurchase and sale of Government's bonds	154		-	-
5. Other current assets	155		-	-

ASSETS	Code	Notes	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
B. LONG-TERM ASSETS	200		272,001,069,710	191,379,120,792
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.5b	(200,000,000)	(200,000,000)
II. Fixed assets	220	V.9	32,441,743,627	33,152,823,464
1. Tangible fixed assets	221		32,441,743,627	33,152,823,464
- Cost	222		54,313,031,399	54,313,031,399
- Accumulated depreciation	223		(21,871,287,772)	(21,160,207,935)
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	235,146,793,162	153,146,793,162
1. Investments in subsidiaries	251		232,000,000,000	150,000,000,000
2. Investments in associates, joint-ventures	252		5,824,000,000	5,824,000,000
3. Investments in equity of other entities	253		2,241,310,000	2,241,310,000
4. Provision for decline in the value of long-term investments	254		(4,918,516,838)	(4,918,516,838)
5. Held-to-maturity investments	255		-	-
VI. Other long-term assets	260		1,532,281,670	1,871,252,915
1. Long-term prepaid expenses	261	V.10b	659,174,673	1,179,232,128
2. Deferred income tax assets	262	V.19	873,106,997	692,020,787
3. Equipment, materials, spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
TOTAL ASSETS	270		810,353,116,014	846,897,914,224

RESOURCES		Code	Notes	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
C.	LIABILITIES	300		106,837,567,589	145,710,377,473
I.	Current liabilities	310		91,705,392,553	130,578,202,437
1.	Short-term trade payables	311	V.11	3,048,425,923	4,282,899,400
2.	Advances from customers	312	V.12	18,468,282,277	21,847,580,780
3.	Taxes and other payables to the State Budget	313	V.13a	198,988,514	28,472,615,622
4.	Payables to employees	314		1,177,549,877	1,832,345,235
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.16a	3,209,443,088	3,206,955,713
	Short-term borrowings and financial lease				
10.	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		15,132,175,036	15,132,175,036
1.	Long-term trade payables	331		-	-
2.	Long-term Advances from customers	332		-	-
3.	Long-term accrued expenses	333		-	-
4.	Inter-company payables for operating capital received	334		-	-
5.	Long-term intercompany payables	335		-	-
6.	Long-term unrealized revenue	336		-	-
7.	Other long-term payables	337	V.16b	-	-
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		-	-
12.	Provision for long-term liabilities	342	V.18b	-	-
13.	Fund for science and technology development	343		-	-

RESOURCES	Code	Notes	Mar. 31, 2025	Jan. 01, 2025
D. OWNERS' EQUITY	400		703,515,548,425	701,187,536,751
I. Owners' equity	410	V.20	703,515,548,425	701,187,536,751
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		178,200,895,431	175,872,883,757
- Undistributed earnings accumulated to the end of prior period	421a		175,872,883,757	25,974,737,155
- Undistributed earnings in this period	421b		2,328,011,674	149,898,146,602
12. Investment reserve for basic construction	422		-	-
II. Budget sources and other funds	430		-	-
1. Budget sources	431		-	-
2. Fund to form fixed assets	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		810,353,116,014	846,897,914,224



Danh Ut
Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam
April 24, 2025



Nguyen Tien Dung
Chief Accountant




Nguyen Son Nam
General Director

SEPARATE INCOME STATEMENT

For Q.1.2025 accounting period ends 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 service	01	VI.1	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
2. Deductions	02			-		-
3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	10	VI.2	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
4. Cost of sales	11	VI.3	5,008,281,075	22,666,458,358	5,008,281,075	22,666,458,358
5. Gross profit (20 = 10 - 11)	20		1,415,993,817	82,599,888,611	1,415,993,817	82,599,888,611
6. Financial income	21	VI.4	4,139,516,875	6,575,348,609	4,139,516,875	6,575,348,609
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. Selling expenses	25	VI.6a	452,116,010	5,772,446,180	452,116,010	5,772,446,180
9. General & administration expenses	26	VI.6b	4,448,723,187	3,073,811,052	4,448,723,187	3,073,811,052
10. Operating profit (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		340,747,937	80,314,177,190	340,747,937	80,314,177,190
11. Other income	31	VI.7	3,571,012,814	20,900,000	3,571,012,814	20,900,000
12. Other expenses	32	VI.8	1,635,394,553	130,384,086	1,635,394,553	130,384,086
13. Other profit (40 = 31 - 32)	40		1,935,618,261	(109,484,086)	1,935,618,261	(109,484,086)
14. Accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	50		2,276,366,198	80,204,693,104	2,276,366,198	80,204,693,104
15. Corporate income tax - current	51	VI.10	129,440,734	12,501,350,681	129,440,734	12,501,350,681
16. Corporate income tax - deferred	52		(181,086,210)	737,092,191	(181,086,210)	737,092,191
17. Net profit after corporate income tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		2,328,011,674	66,966,250,232	2,328,011,674	66,966,250,232



Danh Ut
Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam
April 24, 2025



Nguyen Tien Dung
Chief Accountant



Nguyen Son Nam
General Director

SEPARATE CASH FLOW STATEMENT

(Under indirect method)

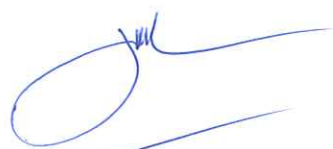
For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025

Unit: VND

ITEMS	Code	Notes	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit before tax	01		2,276,366,198	80,204,693,104
2. Adjustments for :				
- Depreciation of fixed assets and investment properties	02	V.9	711,079,837	867,069,014
- Provisions	03	VI.5,6b	(121,000,000)	(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		(4,139,516,875)	(5,990,818,340)
- 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		(959,147,282)	73,363,481,779
- Increase (-)/ decrease (+) in receivables	09		20,013,317,368	12,131,663,109
- Increase (-)/ decrease (+) in inventories	10		(2,500,892,974)	(12,022,544,508)
- Increase (+)/ decrease (-) in payables (Other than payables, income tax)	11		(10,177,283,575)	(86,588,733,786)
- 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.14	(27,901,725,833)	(27,995,037,140)
- Other receipts from operating activities	16		-	-
- Other payments on operating activities	17		-	-
Net cash inflows/(outflows) from operating activities	20		(19,397,636,055)	(36,543,989,410)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Purchases of fixed assets and other long-term assets	21		(252,000,000)	(934,830,293)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	140,909,091
3. Loans granted, purchases of debt instruments of other entities	23		(523,600,000,000)	(472,000,000,000)
4. Collection of loans, proceeds from sales of debt instruments of other entities	24		514,000,000,000	473,000,000,000
5. Investments in other entities	25		(82,000,000,000)	-
6. Proceeds from divestment in other entities	26		-	-
7. Dividends and interest received	27		5,069,105,911	4,015,463,129
Net cash inflows/(outflows) from investing activities	30		(86,782,894,089)	4,221,541,927

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	3,416,348,746
4. Repayments of borrowings	34	VII.2	(8,451,132,225)	-
5. Payments for finance lease liabilities	35		-	-
6. Dividends paid	36		-	-
Net cash inflows/(outflows) from financing activities	40		(742,155,000)	3,416,348,746
Net cash inflows/(outflows) (50 = 20+ 30 + 40)	50		(106,922,685,144)	(28,906,098,737)
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60		297,162,429,717	35,782,292,673
Effect of foreign exchange differences	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the year (70 = 50+60+61)	70	V.1	190,239,744,573	6,876,193,936



Danh Ut
Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam
April 24, 2025



Nguyen Tien Dung
Chief Accountant



Nguyen Son Nam
General Director

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

I. BUSINESS HIGHLIGHTS**1. Establishment**

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

Structure of ownership:

Joint Stock Company.

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

Real estate business, construction, commerce, and services.

3. The Company's principal activities:

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

4. Normal operating cycle

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

5. Operations in the year affecting the separate financial statements: Not applicable.**6. Total number of employees as of March 31, 2025:** 38 employees. (As at March 31, 2024: 64 employees).**7. Enterprise Structure****7.1. List of subsidiaries**

As at March 31, 2025, the Company had four (04) directly owned subsidiaries as follows:

<i>Company's name and address</i>	<i>Business sector</i>	<i>Percentage of owning</i>	<i>Percentage of voting right</i>
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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

7.1. List of subsidiaries (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%

7.2. List of joint venture and associate companies:

As at March 31, 2025, the Company had two (02) associate companies as follows:

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

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

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

II. ACCOUNTING PERIOD AND REPORTING CURRENCY

1. Fiscal year

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

2. Reporting currency

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

III. ADOPTION OF ACCOUNTING STANDARDS AND POLICIES

1. Applicable Accounting System

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

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

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

IV. APPLICABLE ACCOUNTING POLICIES**1. Foreign exchange rate applicable in accounting**

Cash includes cash on hand, demand deposit.

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

2. Accounting principles for financial investments**Held-to-maturity investments**

Held-to-maturity investments are term bank deposits.

Accounting for loans

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

Investments in subsidiaries, joint ventures, and associates

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

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

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

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

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

Principles for recording equity investments in other entities

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

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

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

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS*For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025**Unit: VND***3. Principles for trade receivables and other receivables recognition**

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

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

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

4. Principles for recording inventories

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

Original costs are determined as follows:

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

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

Inventory property

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

Method of calculating inventories' value: Special identification.

Method of accounting for the inventories: Perpetual method.

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

5. Principles for recording fixed assets:**5.1 Tangible fixed assets**

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

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

Determination of original costs of tangible fixed assets:

Tangible fixed assets purchased

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

5.2 Method of depreciating and amortizing fixed assets

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

The estimated useful life for assets is as follows:

<i>Buildings and structures</i>	<i>05 - 10 years</i>
<i>Machinery and equipment</i>	<i>03 - 10 years</i>
<i>Transportation and facilities</i>	<i>03 - 15 years</i>
<i>Office equipment</i>	<i>03 - 05 years</i>

6. Principles for recording prepaid expenses

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

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

7. Principles for recording liabilities

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

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

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

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

8. Principles for recording accruals:

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

9. Principles for recording provision liabilities:

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

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

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

10. Principles for recoding unearned revenue

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

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

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

11. Principles for recording borrowings

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS*For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025**Unit: VND***12. Principles for recording and capitalizing borrowing costs**

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

13. Principles for recording owners' Equity**Share capital**

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

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

Undistributed profit

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

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

14. Principles for Recognizing Treasury Shares

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

15. Principles for recording revenues**Revenue from goods sold**

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

Revenue from service rendered

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

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

Revenue from asset lease

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS*For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025**Unit: VND***15. Principles for recording revenues (cont.)****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.

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

Principles for recording financial income

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

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

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

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

16. Principles and methods for recognizing the cost of goods sold**Cost of goods sold and services provided**

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

Cost of real estate business

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

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

17. Selling expense and general and administrative expense

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS*For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025**Unit: VND***18. Principles and methods for recognizing tax expenses**

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

Current income tax expense represents the corporate income tax payable based on taxable profit for the year and applicable tax rate. In 2025, the corporate income tax rate applied to the Company's business performance is 20%.

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

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

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

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

19. Financial instruments**Initial recognition****Financial assets**

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

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

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

Financial liabilities

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

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

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

Subsequent re-measurement

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

Offsetting of financial instruments

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

20. Related parties

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

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

1. Cash and cash equivalents	31/03/2025	01/01/2025
Cash	111,239,744,573	117,162,429,717
Cash on hand	346,528,275	630,826,505
Cash in bank for the Company's activities	110,893,216,298	116,531,603,212
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	190,239,744,573	297,162,429,717

(*) 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 29-30.

3. Short-term trade receivable	31/03/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
Trade receivables from related parties (Refer to note VII.3)	4,348,913,754	-	4,179,713,754	-
Xuan Giang Company Limited	68,945,492,374	(68,945,492,374)	68,945,492,374	(68,945,492,374)
Tra My Trading Company Limited	22,747,360,234	(22,747,360,234)	22,747,360,234	(22,747,360,234)
Other customers	127,819,798,622	(125,004,730,075)	129,211,902,019	(125,325,730,075)
Total	223,861,564,984	(216,697,582,683)	225,084,468,381	(217,018,582,683)

4. Short - terms prepayments to suppliers	31/03/2025		01/01/2025	
	Value	Provision	Value	Provision
Hai Son Company Limited	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
SaiGon-GiaDinh Real Estate Joint Stock Company	3,152,685,510	(3,152,685,510)	3,152,685,510	(3,152,685,510)
Dinh Duong Investment And Trade Joint - Stock Company	1,330,000,000	(1,330,000,000)	1,330,000,000	(1,330,000,000)
Other suppliers	3,047,856,639	(1,678,276,350)	3,718,862,948	(1,678,276,350)
Total	12,530,542,149	(6,160,961,860)	13,201,548,458	(6,160,961,860)

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

5. Receivables from loans	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Value	Provision
a. Short-term	-	-	400,000,000	-
Loan receivables from related parties (refer to note VII.3)	-	-	400,000,000	-
b. Long-term	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Loan receivables from related parties (refer to note VII.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	59,603,390,829	(6,004,857,475)	77,919,355,298	(6,004,857,475)
Advances	46,107,897,066	(3,971,271,135)	45,187,403,616	(3,974,823,135)
Advances for developing project (*)	41,509,000,000	-	40,000,000,000	-
Staff advance	4,598,897,066	(3,971,271,135)	5,187,403,616	(3,974,823,135)
Other receivables	13,495,493,763	(2,033,586,340)	32,731,951,682	(2,030,034,340)
Other short-term receivables from related parties (Refer to note VII.3)	386,586,302	-	19,580,212,253	(295,868,940)
Accrued interest receivable on term deposits	2,381,041,097	-	2,564,126,027	-
Song Da Urban Investment Construction And Development Joint Stock Company (**)	8,047,767,710	-	8,047,767,710	-
Others	2,680,098,654	(2,033,586,340)	2,539,845,692	(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	62,231,642,080	(6,004,857,475)	81,127,606,549	(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 31-32.

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Unit: VND

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

8. Inventories	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Raw materials	-	-	12,683,532	-
Work in process	88,257,296,986	-	85,743,720,480	-
<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>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	-	111,823,174,336	-

(*) 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
Cu Chi real estate goods	6,266,509,562	-	6,266,509,562	-
Long An real estate goods	11,706,300,000	-	11,706,300,000	-
Vung Tau real estate goods	6,094,421,000	-	6,094,421,000	-
Other real estate goods	1,717,696,825	-	1,717,696,825	-
Total	25,784,927,387	-	25,784,927,387	-

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

9. Tangible fixed assets - See page 33.

	31/03/2025	01/01/2025
10. Prepaid Expenses	6,865,785,546	8,787,747,890
a. Short-term	6,784,301,915	8,658,998,349
Selling expenses of the Ha Tien land project	81,483,631	128,749,541
Other expenses	659,174,673	1,179,232,128
b. Long-term	605,993,404	866,453,535
Office repair expenses	53,181,269	312,778,593
Other expenses	7,524,960,219	9,966,980,018
Total	7,524,960,219	9,966,980,018

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Unit: VND

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

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	111,572,363	111,572,363	1,301,456,294	1,301,456,294
135 Construction 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	301,741,804	301,741,804	346,331,350	346,331,350
Total	3,048,425,923	3,048,425,923	4,282,899,400	4,282,899,400

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	90,782,650	58,484,460
Total	18,468,282,277	21,847,580,780

13. Taxes and payables/receivable to the State Budget

	01/01/2025	Payable amounts	Paid amounts	31/03/2025
a. Payables				
Corporate income tax	27,971,273,613	129,440,734	27,901,725,833	198,988,514
Personal income tax	501,342,009	368,645,144	869,987,153	-
License tax	-	3,000,000	3,000,000	-
Environmental protection fees and other taxes	-	130,597	130,597	-
Total	28,472,615,622	501,216,475	28,774,843,583	198,988,514
b. Receivable				
Import/export duties over paid	779,770,694	-	-	779,770,694
VAT on goods sold/services provided	-	135,200,363	140,476,868	5,276,505
Personal income tax	-	-	41,689,144	41,689,144
Total	779,770,694	135,200,363	182,166,012	826,736,343

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

	31/03/2025	01/01/2025
14. Short-term accrued expenses		
Ha Tien land project expenses	39,246,580,994	39,246,580,994
Other interest expenses	747,799,361	569,487,757
Total	39,994,380,355	39,816,068,751
15. Short-term unearned revenues		
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
16. Other Payables		
a. Short-term		
Deposits received	50,000,000	50,000,000
Others	3,258,739,086	3,156,955,713
VietNam Machinery Installation Corporation (*)	2,091,442,684	2,091,442,684
Others	1,068,000,404	1,065,513,029
Total	3,209,443,088	3,206,955,713

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

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

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

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

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

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

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

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

	31/03/2025	01/01/2025
18. Long-term provisions		
a. Short-term		
Expenses for environmental improvement and restoration (*)	2,148,201,284	2,148,201,284
Total	2,148,201,284	2,148,201,284

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

	31/03/2025	01/01/2025
--	------------	------------

19. Deferred income tax assets and deferred income tax liabilities

Deferred tax assets

- CIT rate used to determine the value of deferred income tax assets	-	-
Provisions payables and accruals	20%	20%
Temporary collected amount from real estate business activities	1%	1%
- Deferred income tax assets related to deductible temporary differences		-
Provisions payables and accruals	481,285,733	436,281,926
Temporary collected amount from real estate business activities	391,821,264	255,738,861
Total	873,106,997	692,020,787

20. Owners' Equity

a. Comparison schedule for changes in Owner's Equity - see page 34.

	% of shareholding	31/03/2025	01/01/2025
b. Owners' equity			
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

	Year 2024	Year 2023
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

(*) 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.

	31/03/2025	01/01/2025
d. Shares		
Number of authorised shares	50,392,785	50,392,785
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 SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

VI. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS IN THE SEPARATE INCOME STATEMENT

1. Revenue from sale of goods and rendering of services	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Revenue from stone quarrying	-	16,112,775,750	-	16,112,775,750
Rendering of services	1,356,393,462	1,590,706,572	1,356,393,462	1,590,706,572
Revenue from investment property	5,067,881,430	87,562,864,647	5,067,881,430	87,562,864,647
Total	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
2. Net revenue from sale of goods and rendering of services	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Revenue from stone quarrying	-	16,112,775,750	-	16,112,775,750
Rendering of services	1,356,393,462	1,590,706,572	1,356,393,462	1,590,706,572
Revenue from investment property business	5,067,881,430	87,562,864,647	5,067,881,430	87,562,864,647
Total	6,424,274,892	105,266,346,969	6,424,274,892	105,266,346,969
3. Cost of goods sold	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Cost of stone quarrying	3,072,183,330	10,634,838,013	-	10,634,838,013
Cost of merchandise sold	-	-	-	-
Cost of services rendered	1,124,182,111	1,493,719,468	4,196,365,441	1,493,719,468
Operating costs of investment properties	811,915,634	10,537,900,877	811,915,634	10,537,900,877
Total	5,008,281,075	22,666,458,358	5,008,281,075	22,666,458,358
4. Finance income	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Interest income	3,944,632,378	6,000,242,574	3,944,632,378	6,000,242,574
Foreign exchange gains	-	575,106,035	-	575,106,035
Dividends earned, profit distributed	194,884,497	-	194,884,497	-
Total	4,139,516,875	6,575,348,609	4,139,516,875	6,575,348,609
5. Finance Expenses	First quarter of 2025	First quarter of 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 expense and general and administrative expense	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
a. Selling expense				
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. General and administrative expense				
Employee expense	3,129,221,870	2,988,630,890	3,129,221,870	2,988,630,890
Depreciation expense	143,143,491	140,362,731	143,143,491	140,362,731
Taxes, fees, and charges	3,000,000	4,000,000	3,000,000	4,000,000
Provision reversals of provision for doubtful debts	(321,000,000)	(1,732,264,797)	(321,000,000)	(1,732,264,797)
Others	1,494,357,826	1,673,082,228	1,494,357,826	1,673,082,228
Total	4,448,723,187	3,073,811,052	4,448,723,187	3,073,811,052
7. Other income	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Others	3,571,012,814	20,900,000	3,571,012,814	20,900,000
Total	3,571,012,814	20,900,000	3,571,012,814	20,900,000

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

8. Other expenses	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Costs of judgment enforcement and administrative fines	200,000,000	6,000,000	200,000,000	6,000,000
Donation of fixed assets (*)	-	100,333,324	-	100,333,324
Others	1,435,394,553	24,050,762	1,435,394,553	24,050,762
Total	1,635,394,553	130,384,086	1,635,394,553	130,384,086
9 Current tax expense	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
1. Total accounting profit before tax	2,276,366,198	80,204,693,104	2,276,366,198	80,204,693,104
- Income from Ha Tien land business	(767,942,795)	66,450,441,741	(767,942,795)	66,450,441,741
- Others	3,044,308,993	13,754,251,363	3,044,308,993	13,754,251,363
2. Adjustments increasing or decreasing accounting profit to determine taxable income for corporate income tax			(161,676,153)	(731,986,653)
- Adjustments to increase			33,208,344	350,278,144
Non-deductible expenses			-	-
Accrued expense			33,208,344	350,278,144
- Adjustments to decrease			194,884,497	1,082,264,797
Income from handling outstanding debt balances			-	1,082,264,797
Dividends, profit distributed			194,884,497	-
3. Current CIT payable (1+2)			2,115,644,045	79,472,706,451
Taxable income from real estate business activities			-	66,450,441,741
Taxable income (profit/loss) from ordinary business activities			2,115,644,045	13,022,264,710
4. Loss transfer			(4,975,677,585)	(13,022,264,710)
5. Taxable income after loss transfer			(2,860,033,540)	66,450,441,741
CIT Rate			20%	20%
CIT Payable			-	13,290,088,348
1% Provisional Tax on Real Estate Revenue			129,440,734	(788,737,667)
6. Total current CIT expense (*)			129,440,734	12,501,350,681

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

10 Principles for recording prepaid expenses

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

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS*For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025**Unit: VND***11.1 Market risk**

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

The following sensibility analysis relates to the financial position of the Company as at March 31, 2025 and March 31, 2024

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

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

Interest rate risk

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

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

Real Estate Risk

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

11.2 Credit risk

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

Trade receivables

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

Loan Receivables

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

Bank deposits

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS*For Q.1.2025 accounting period ends on 31st March 2025**Unit: VND***12. Financial assets and financial liabilities - See page 35.**

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

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

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

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

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

VII. OTHER INFORMATION**1. Contingent liabilities, commitments and other information**

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

2. Subsequent events

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

3. Transactions with related parties

List of related parties in the year

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

Significant transactions with related parties during the year as follows:

Related party	Principal activity	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Western Sea Construction And Trading Joint Stock Company	Sales of construction materials (Receivable)	-	1,228,074,210
	Quarry mining (Payable)	1,462,995,216	1,986,256,274
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	Interest on loans advanced for purchasing materials	-	332,076,712
	Receiving loan payments	400,000,000	-
CNT Kien Giang One-Member Company Limited	Rental of vehicles and premises	162,900,000	212,400,000
CNT Ha Tien Joint Stock Company	Distribution of profits	194,884,497	-

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

3. Transactions with related parties (cont.)

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

	31/03/2025	01/01/2025
Trade receivable		
CNT Tra Duoc One-Member Company Limited	4,179,713,754	4,179,713,754
CNT Kien Giang One-Member Company Limited	162,900,000	-
Total	4,342,613,754	4,179,713,754
Pay in advance to the seller	31/03/2025	01/01/2025
Western Sea Construction And Trading Joint Stock Company	90,392,954	-
Cộng	90,392,954	-
Short-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
Balances as of the end of the fiscal year with related parties		
Short-term other receivables	31/03/2025	01/01/2025
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company	386,586,302	305,468,493
Total	386,586,302	305,468,493

Remuneration and income of the Board of Directors and the Board of Management	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Mr. Pham Quoc Khanh	294,641,655	314,507,487	294,641,655	314,507,487
Mr. Ly Chi Tung	-	183,400,000	-	183,400,000
Mr. Nguyen Son Nam	271,562,357	292,402,958	271,562,357	292,402,958
Mr. Le Viet Nam	239,910,922	244,349,726	239,910,922	244,349,726
Mr. Nguyen Thanh Long	-	213,868,672	-	213,868,672
Total	806,114,934	1,248,528,843	806,114,934	1,248,528,843
Income of Chief Accountant				

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

	First quarter of 2025	First quarter of 2024	Accumulated March 31, 2025	Accumulated March 31, 2024
Mr. Nguyen Tien Dung	113,400,028	113,983,466	113,400,028	113,983,466

4. Presentation of segment asset, revenue and operating result - See page 36.

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

- Production segment: stone quarry production, utility leasing, renting out a quarry, brick manufacturing;
 - Service segment: leasing premises in Ha Tien; leasing utility service areas - Lotteria and Coffee operations at the Ha Tien City New Urban Area;
 - Real Estate Business Segment: sale of land at the Ha Tien New Urban Area, Phao Dai Ward, Ha Tien City, Kien Giang Province;
- There is no segment reporting according to the geographical area as the operation of the Company is only in Vietnam, so there is no difference in risk and economic benefits which are necessary to be disclosed.

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



Danh Ut

Preparer

Ho Chi Minh City, Vietnam

April 24, 2025



Nguyen Tien Dung

Chief Accountant



Nguyen Son Nam

General Director

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For Q1.2025 accounting period ends on 31st March 2025

Unit: VND

V.2. Financial investments

a. Held-to-maturity investments

	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Book value	Cost	Book value
Short-term				
- Term deposits less than 12 months	155,600,000,000	155,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000
	155,600,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000	146,000,000,000
Total	<u>155,600,000,000</u>	<u>155,600,000,000</u>	<u>146,000,000,000</u>	<u>146,000,000,000</u>

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

b. Investment in other entities

	31/03/2025			01/01/2025		
	Cost	Provision	Fair value (*)	Cost	Provision	Fair value (*)
- Investments in subsidiary						
CNT Tra Duoc One-Member Company Limited (1)	232,000,000,000	(2,000,000,000)		150,000,000,000	(2,000,000,000)	
CNT Kien Giang One-Member Company Limited (2)	2,000,000,000	(2,000,000,000)		2,000,000,000	(2,000,000,000)	
Dream1 Thu Duc Company Limited (3)	50,000,000,000	-		50,000,000,000	-	
Blue Bay Quy Nhon Company Limited (4)	97,000,000,000	-		97,000,000,000	-	
- Investments in joint-venture, associates						
TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company (6)	83,000,000,000	-		1,000,000,000	-	
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited	5,824,000,000	(2,065,306,838)		5,824,000,000	(2,065,306,838)	
	4,824,000,000	(1,065,306,838)		4,824,000,000	(1,065,306,838)	
	1,000,000,000	(1,000,000,000)		1,000,000,000	(1,000,000,000)	

V.2. Financial investments (cont.)

	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Provision	Fair value (*)	Cost
- Other long-term Investments	2,241,310,000	(853,210,000)		2,241,310,000
Phuoc Hoa Joint Stock Company	853,210,000	(853,210,000)		853,210,000
Western Sea Construction And Trading Joint Stock Company (7)	1,388,100,000	-	-	1,388,100,000
Total	240,065,310,000	(4,918,516,838)		158,065,310,000
				(4,918,516,838)

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

(2) CNT Kien Giang One Member LLC ("CNT Kien Giang") was established under the Business Registration Certificate of One Member Limited Liability Company No. 1702089480, first registered on May 24, 2017 issued by the Department of Planning and Investment of Kien Giang province, registered for the 6th change on November 26, 2024. Main business activities in the first 3 months of the year 2025 is savings deposit interest. The ownership ratio is 100%. As of March 31, 2025, CNT Kien Giang operated at a loss.

(3) Dream 1 Thu Duc Company Limited ("CNT Dream") was established under the Enterprise Registration Certificate No. 0318705770, registered on October 8, 2024, by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. Its business activities include real estate trading and land use rights belonging to owners, users, or leased land. The ownership ratio as of March 31, 2025, is 100%.

V.2. Financial investments (cont.)

(4) Blue Bay Quy Nhon Company Limited ("CNT Blue Bay") was established under the Enterprise Registration Certificate No. 4101647062, registered on October 9, 2024, by the Department of Planning and Investment of Binh Dinh Province. Its business activities include real estate trading and land use rights belonging to owners, users, or leased land. The ownership ratio as of March 31, 2025, is 100%.

(6) TMT Saigon Investment and Trading Joint Stock Company ("Saigon TMT") was established under the Enterprise Registration Certificate No. 0314146761, registered on December 6, 2016, by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. Its main business activity is trading in steel and construction materials. The ownership ratio as of March 31, 2025, is 30.6%.

(7) Western Sea Construction And Trading Joint Stock Company ("Western Sea") was established under Business Registration Certificate No. 0303349752 registered on July 5, 2004 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City. Main business activities are materials trading and mineral exploitation. The ownership ratio is 10%. As of March 31, 2025, Bien Tay Construction and Trading Joint Stock Company is still operating normally and the Company assesses there is no loss related to the value of the investment.

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

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

V.7. Bad debts

	31/03/2025			01/01/2025		
	Cost	Recoverable amount	Debtors	Cost	Recoverable amount	Debtors
- Total amount of loans overdue or not	229,384,402,018	321,000,000		229,384,402,018	-	-
- Trade receivables	217,018,582,683	321,000,000	Receivables overdue for more than 3 years	217,018,582,683	-	Receivables overdue for more than 3 years
Xuan Giang Company Limited	68,945,492,374	-	Receivables overdue for more than 3 years	68,945,492,374	-	Receivables overdue for more than 3 years
Tra My Trading Company Limited	22,747,360,234	-	Receivables overdue for more than 3 years	22,747,360,234	-	Overdue receivables from 6 months to 2 years
Others	125,325,730,075	321,000,000	Overdue prepayments more than 3 years	125,325,730,075	-	Overdue prepayments more than 3 years
- Advance to suppliers	6,160,961,860	-		6,160,961,860	-	
Sai Gon - Gia Dinh Real Estate Joint Stock Company	3,152,685,510	-	Overdue prepayments more than 3 years	3,152,685,510	-	Overdue prepayments more than 3 years
Binh Duong Investment And Trade Joint - Stock Company	1,330,000,000	-	Overdue prepayments more than 3 years	1,330,000,000	-	Overdue prepayments more than 3 years
Others	1,678,276,350	-	Overdue prepayments more than 3 years	1,678,276,350	-	Overdue prepayments more than 3 years

V.7. Bad debts (cont.)

	31/03/2025		01/01/2025	
	Cost	Recoverable amount	Debtors	Debtors
- Loan receivables	200,000,000	-	Overdue	Overdue
Southern Civil And Industrial Construction Company Limited	200,000,000	-	prepayments more than 3 years	prepayments more than 3 years
- Advance	3,971,271,135	-	-	-
Mr. Nguyen Hai Truong	1,397,375,140	-	Receivables appeared to be irrecoverable	Overdue prepayments more than 3 years
Mr. Luong Ngoc Lan	480,000,000	-	Receivables appeared to be irrecoverable	Overdue prepayments more than 3 years
Others	2,093,895,995	-	Receivables appeared to be irrecoverable	Overdue receivables from 2-3 years
- Other receivables	2,033,586,340	-	-	-
Thang Long Concrete And Construction Joint Stock Corporation	679,319,976	-	Overdue prepayments more than 3 years	Overdue prepayments more than 3 years
Mr. Le Quang Huu	528,287,500	-	Overdue prepayments more than 3 years	Overdue prepayments more than 3 years
Others	825,978,864	-	Overdue prepayments more than 3 years	Overdue receivables from 1 to 2 years

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

V.9. Tangible fixed assets

Items	Buildings and structures	Other Tangible Fixed Assets	Machinery & equipment	Transportation means	Office equipment	Total
Original cost:						
Beginning balance	38,766,844,813	5,904,626,883	2,177,761,171	6,831,277,168	632,521,364	54,313,031,399
New purchases	-	-	-	-	-	-
Disposal, sale	-	-	-	-	-	-
Closing balance	38,766,844,813	5,904,626,883	2,177,761,171	6,831,277,168	632,521,364	54,313,031,399
Accumulated depreciation:						
Opening balance	9,481,204,353	5,904,626,883	1,358,852,718	3,939,725,746	475,798,235	21,160,207,935
Depreciation for the year	473,728,912		75,590,616	124,126,527	37,633,782	711,079,837
Disposal, sale						-
Closing balance	9,954,933,265	5,904,626,883	1,434,443,334	4,063,852,273	513,432,017	21,871,287,772
Net carrying amount:						
Opening balance	29,285,640,460	-	818,908,453	2,891,551,422	156,723,129	33,152,823,464
Closing balance	28,811,911,548	-	743,317,837	2,767,424,895	119,089,347	32,441,743,627

CNT GROUP CORPORATION
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

Form B09 - DN

For Q.1.2025 accounting period ends 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	Total
Opening balance at 01/01/2024	400,150,690,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	133,743,404,057	555,280,897,051
Capital increase	-	-	-	-	-	-
Profit	-	-	-	-	66,966,250,232	66,966,250,232
Other increases	-	-	-	-	-	-
Offsetting accumulated losses with share premium	-	-	-	-	-	-
Closing balance at 31/03/2024	400,150,690,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	200,709,654,289	622,247,147,283
Opening balance at 01/01/2025	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	175,872,883,757	701,187,536,751
Capital increase	-	-	-	-	-	-
Profit	-	-	-	-	-	-
Disbursement of dividends	-	-	-	-	2,328,011,674	2,328,011,674
Closing balance at 31/03/2025	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	178,200,895,431	703,515,548,425

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

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

Unit: VND

VI.12. Financial assets and financial liabilities

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

	Book value			Fair value	
	31/03/2025	Provision	Value	01/01/2025	31/03/2025
	Value				
Financial assets					
- Held-to-maturity investments	155,600,000,000	-	146,000,000,000	-	155,600,000,000
- Trade receivables	223,861,564,984	(216,697,582,683)	225,084,468,381	(217,018,582,683)	7,163,982,301
- Receivables from loans	200,000,000	(200,000,000)	600,000,000	(200,000,000)	-
- Other receivables	16,123,745,014	(2,033,586,340)	35,940,202,933	(2,030,034,340)	14,090,158,674
- Cash and cash equivalents	190,239,744,573	-	297,162,429,717	-	190,239,744,573
TOTAL	586,025,054,571	(218,931,169,023)	704,787,101,031	(219,248,617,023)	367,093,885,548
Financial liabilities					
- Borrowings and liabilities	17,358,640,036	-	18,100,795,036	-	17,358,640,036
- Trade payables	3,048,425,923	-	4,282,899,400	-	3,048,425,923
- Accrued expenses	3,209,443,088	-	3,206,955,713	-	3,209,443,088
- Other payables	39,994,380,355	-	39,816,068,751	-	39,994,380,355
TOTAL	63,610,889,402	-	65,406,718,900	-	63,610,889,402

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the fiscal year ended December 31, 2024

Unit: VND

VII.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 Company provides a detailed analysis of items by business sector as follows:

Items	Trading materials and goods	Service division	Trading real estates	Total
1. Net revenue	-	1,356,393,462	5,067,881,430	6,424,274,892
Net revenue from sale to outsiders	-	1,356,393,462	5,067,881,430	6,424,274,892
2. Expenses	-	4,196,365,441	811,915,634	5,008,281,075
Cost of goods sold	-	4,196,365,441	811,915,634	5,008,281,075
3. Profit from operating activities	-	(2,839,971,979)	4,255,965,796	1,415,993,817

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

Items	Trading materials and goods	Service division	Trading real estates	Total
1. Net revenue	16,112,775,750	1,590,706,572	87,562,864,647	105,266,346,969
Net revenue from sale to outsiders	16,112,775,750	1,590,706,572	87,562,864,647	105,266,346,969
2. Expenses	10,634,838,013	1,493,719,468	10,537,900,877	22,666,458,358
Cost of goods sold	10,634,838,013	1,493,719,468	10,537,900,877	22,666,458,358
3. Profit from operating activities	5,477,937,737	96,987,104	77,024,963,770	82,599,888,611

