

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 120CBTT-CNT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT công bố thông tin báo cáo tài chính hợp nhất (BCTC hợp nhất) quý 1 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CNT
- Địa chỉ: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 028 3829 5488 Fax: 028 3821 1096
- Email: info@cnt.com.vn Website: <http://cnt.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC hợp nhất quý 1 năm 2026

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

BCTC (đối với BCTC đã được kiểm toán/kiểm toán 2026):

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 2026):

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 tại đường dẫn: www.cnt.com.vn ở mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC hợp nhất quý 1 năm 2026.
- Văn bản giải trình.

Đại diện tổ chức

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



PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ 1 NĂM 2026**

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT



BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		718,941,411,493	703,719,015,962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	84,768,747,003	162,081,521,925
1. Tiền	111		4,056,801,796	6,314,856,172
2. Các khoản tương đương tiền	112		80,711,945,207	155,766,665,753
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	131,942,226,852	61,102,054,796
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 ngắn hạn	123		131,942,226,852	61,102,054,796
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		17,128,077,167	25,066,080,050
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	230,731,983,544	231,126,970,098
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	16,413,908,794	23,245,722,417
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	6,950,265,598	7,661,468,304
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.3,4,6	(236,968,080,769)	(236,968,080,769)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	477,395,381,277	449,925,448,112
1. Hàng tồn kho	141		477,395,381,277	449,925,448,112
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		7,706,979,194	5,543,911,079
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12a	3,775,219,163	3,724,861,937
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3,132,751,425	1,030,744,148
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15b	799,008,606	788,304,994
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		71,146,417,931	72,440,997,914
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2,724,851,251	2,633,251,251
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 dài hạn khác	215	V.5	2,924,851,251	2,833,251,251
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.5	(200,000,000)	(200,000,000)
II. Tài sản cố định	220		30,263,469,566	30,841,540,502
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	29,939,276,018	30,499,346,954
- Nguyên giá	222		55,546,513,317	55,420,513,317
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(25,607,237,299)	(24,921,166,363)
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	V.10	324,193,548	342,193,548
- Nguyên giá	228		360,000,000	360,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(35,806,452)	(17,806,452)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	715,724,400	715,724,400
- Nguyên giá	241		715,724,400	715,724,400
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2	37,019,096,212	37,779,579,443
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		35,630,996,212	36,391,479,443
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		2,241,310,000	2,241,310,000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(853,210,000)	(853,210,000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		423,276,502	470,902,318
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12b	211,410,912	268,999,227
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.20	211,865,590	201,903,091
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		790,087,829,424	776,160,013,876

BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		88,693,095,423	72,205,799,045
I. Nợ ngắn hạn	310		58,283,467,642	61,192,090,616
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	540,206,982	994,099,776
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	5,965,740,373	4,918,403,373
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		40,803,070	40,803,070
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15a	113,297,900	2,131,561,487
5. Phải trả người lao động	315		1,658,814,484	2,479,082,952
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	33,865,966,861	33,963,222,811
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	12,302,171,031	12,302,171,031
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	1,140,972,435	965,074,610
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19a,b	2,226,465,000	2,968,642,000
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		429,029,506	429,029,506
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		30,409,627,781	11,013,708,429
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338		-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19c	31,555,377,742	12,163,555,036
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		(1,145,749,961)	(1,149,846,607)
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

BẢNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		701,394,734,001	703,954,214,831
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	701,394,734,001	703,954,214,831
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		654,802,830,000	654,802,830,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		654,802,830,000	654,802,830,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		25,205,101,007	27,764,581,837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		27,764,581,837	10,860,827,783
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(2,559,480,830)	16,903,754,054
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
12. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		790,087,829,424	776,160,013,876



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 4 năm 2026



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,416,162,192	6,274,274,892
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1,416,162,192	6,274,274,892
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1,277,386,056	5,008,281,075
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		138,776,136	1,265,993,817
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đ	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	3,174,651,634	5,226,964,627
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	291,877,421	313,923,558
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		291,877,421	313,923,558
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	668,090,690	452,116,010
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4,887,999,121	4,964,734,990
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		(20,483,231)	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		(2,555,022,693)	762,183,886
13. Thu nhập khác	31	VI.7	1,043,301	3,571,012,814
14. Chi phí khác	32	VI.8	10,271,294	1,635,394,553
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(9,227,993)	1,935,618,261
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(2,564,250,686)	2,697,802,147
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	1,095,997	265,145,410
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.11	(5,865,853)	(181,086,210)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(2,559,480,830)	2,613,742,947
Cổ đông của Công ty mẹ	61		(2,559,480,830)	2,613,742,947
Cổ đông không kiểm soát	62		-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	(43)	44
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.13	(43)	44



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2,564,250,686)	2,697,802,147
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.9	704,070,936	711,079,837
- Các khoản dự phòng	03	VI.6	-	(321,000,000)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3,639,409,312)	(5,032,080,130)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	291,877,421	313,923,558
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(5,207,711,641)	(1,630,274,588)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		7,944,510,735	(1,454,543,527)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(27,469,933,165)	(2,413,239,308)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(327,552,370)	(5,970,151,123)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		7,231,089	2,442,019,799
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(291,877,421)	(313,923,558)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15a	(1,841,403,924)	(29,441,393,672)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(27,186,736,697)	(38,781,505,977)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(126,000,000)	(252,000,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(104,195,432,330)	(409,700,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33,355,260,275	339,100,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(3,540,000,000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2,190,488,124	5,452,132,383
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(68,775,683,930)	(68,939,867,617)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
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	19,391,822,706	7,708,977,225
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(742,177,000)	(8,451,132,225)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18,649,645,706	(742,155,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(77,312,774,922)	(108,463,528,594)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		162,081,521,925	303,136,723,666
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	84,768,747,003	194,673,195,072



Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 4 năm 2026



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103001488 ngày 04 tháng 3 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, thay đổi lần thứ 20 ngày 30 tháng 7 năm 2025 để thay đổi vốn điều lệ.

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: CNT GROUP CORPORATION

Tên viết tắt: CNT GROUP

Mã chứng khoán: CNT

Trụ sở chính: 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

V.6. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản;
- Cho thuê mặt bằng, cho thuê tài sản;
- Khai thác và mua bán đá, sỏi xây dựng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 03 năm 2026: 51 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 50 nhân viên).

7. Cấu trúc Tập đoàn

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc Tập đoàn (tiếp theo)**7.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn có 04 (bốn) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc Tổ 5, Ấp Rẫy Mới, Xã Kiên Lương, Tỉnh An Giang	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100.00%	100.00%
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang Lô F07-22 đường số 2, Khu ĐTM Hà Tiên, Phường Hà Tiên, Tỉnh An Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn Lô 65C, Khu QHDC Đảo 1B Bắc Sông Hà Thanh, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.00%	100.00%

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

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam 38E Trần Cao Vân, Phường Xuân Hoà, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	33.33%	33.33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT Số 49 Lê Quốc Hưng, Phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30.60%	30.60%
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đồng Tổ dân phố Đập 3, Phường Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	20.00%	20.00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 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 99/2025/TT-BTC ngày 27.10.2025 thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01/01/2026 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 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các công ty con gọi chung là ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)**Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

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

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

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

+ Khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

6.2 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Phần mềm máy vi tính

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

6.3. Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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

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

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>05 - 10 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>03 - 10 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>03 - 15 năm</i>
<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>05 năm</i>

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư: Là toàn bộ các chi phí bằng tiền hoặc tương đương tiền mà doanh nghiệp phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó.

Phương pháp khấu hao Bất động sản đầu tư: khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm chi phí sẽ phải trả để tạm tính giá vốn đất nền đã bán; chi phí phải trả khác 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.

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh lũy kế sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty tại thời điểm báo cáo.

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

16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu mua lại chính mình

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán (tiếp theo)**Giá vốn kinh doanh bất động sản**

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

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

19. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm : chủ yếu là chi phí hoa hồng môi giới.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng).

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN)

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

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

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

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

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

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

Năm 2026, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Tập đoàn là 20%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

24. Các bên liên quan

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

25. Nguyên tắc trình bày báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2026	01/01/2026
Tiền	4,056,801,796	6,314,856,172
Tiền mặt	4,056,801,796	3,299,922,215
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	-	3,014,933,957
Các khoản tương đương tiền	80,711,945,207	155,766,665,753
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	80,711,945,207	155,766,665,753
Cộng	84,768,747,003	162,081,521,925

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại NH SHB lãi suất 4,5% - 5,3%/năm, trong đó tiền gốc cho vay 70.000.000.000 đồng và lãi dự thu là 684.520.548 đồng

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại NH VCB-TSG lãi suất 4,55%/năm, trong đó tiền gốc cho vay 10.000.000.000 đồng và lãi dự thu là 27.424.658 đồng

2. Các khoản đầu tư tài chính - xem trang 36 - 37.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	(4,223,213,754)	-	-	-
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	143,262,344,690	(130,996,622,242)	139,434,117,490	(130,996,622,242)
Cộng	230,731,983,544	(222,689,474,850)	231,126,970,098	(222,689,474,850)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Hải Sơn	4,000,000,000	(2,000,000,000)	4,000,000,000	(2,000,000,000)
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 Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	2,724,610,069	(5,892,773,214)	8,800,000,000	-
Các nhà cung cấp khác	6,536,613,215	-	7,293,036,907	(5,892,773,214)
Cộng	16,413,908,794	(11,045,458,724)	23,245,722,417	(11,045,458,724)
5. Phải thu khác	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	6,950,265,598	(3,233,147,195)	7,661,468,304	(3,233,147,195)
Tạm ứng	5,642,494,614	(2,120,487,995)	6,306,979,764	(2,120,487,995)
Tạm ứng nhân viên	5,642,494,614	(2,120,487,995)	6,306,979,764	(2,120,487,995)
Phải thu khác	1,307,770,984	(1,112,659,200)	1,354,488,540	(1,112,659,200)
Các đối tượng khác	1,307,770,984	(1,112,659,200)	1,354,488,540	(1,112,659,200)
b. Dài hạn	2,924,851,251	(200,000,000)	2,833,251,251	(200,000,000)
Phải thu về cho vay là các bên liên quan	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Ký cược, ký quỹ	2,724,851,251	-	2,633,251,251	-
Cộng	9,875,116,849	(3,433,147,195)	10,494,719,555	(3,433,147,195)

6. Nợ xấu - xem trang 38 - 39.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Hàng tồn kho	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	452,173,580,506	-	425,576,374,613	-
<i>Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên</i>	<i>42,452,375,677</i>	<i>-</i>	<i>42,151,241,831</i>	<i>-</i>
<i>Dự án chung cư thương mại Quy Nhơn Bình Định</i>	<i>68,210,794,932</i>	<i>-</i>	<i>43,729,452,860</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Khu đô thị Phía tây nam cầu Long Vân</i>	<i>239,645,286,529</i>	<i>-</i>	<i>238,271,098,000</i>	<i>-</i>
<i>Dự án Bình Chiểu - Thủ Đức</i>	<i>101,489,581,538</i>	<i>-</i>	<i>101,424,581,922</i>	<i>-</i>
<i>Mỏ đá Trà Đước</i>	<i>375,541,830</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Hàng hoá	25,221,800,771	-	24,349,073,499	-
Hàng hóa	281,842,937	-	281,842,937	-
Hàng hóa bất động sản (*)	24,939,957,834	-	24,067,230,562	-
Cộng	477,395,381,277	-	449,925,448,112	-
(*) Hàng hóa bất động sản thể hiện giá trị các lô đất đã mua và đầu tư với chi tiết như sau:				
Hàng hóa bất động sản Củ Chi	6,266,509,562	-	6,266,509,562	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11,706,300,000	-	11,706,300,000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6,094,421,000	-	6,094,421,000	-
Hàng hóa bất động sản Bình Dương	872,727,272	-	-	-
Cộng	24,939,957,834	-	24,067,230,562	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	360,000,000	360,000,000
<i>Mua trong năm</i>	-	-
Số dư cuối năm	360,000,000	360,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	17,806,452	17,806,452
<i>Khấu hao trong năm</i>	18,000,000	18,000,000
Số dư cuối năm	35,806,452	35,806,452
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	342,193,548	342,193,548
Số dư cuối năm	324,193,548	324,193,548

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	715,724,400	715,724,400
<i>Hàng tồn kho chuyển sang</i>	-	-
Số dư cuối năm	715,724,400	715,724,400
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	715,724,400	715,724,400
Số dư cuối năm	715,724,400	715,724,400

11. Chi phí chờ phân bổ**a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên

Chi phí khác

b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

Chi phí sửa chữa văn phòng

Chi phí khác

Cộng

31/03/2026	01/01/2026
3,775,219,163	3,724,861,937
3,506,967,075	3,506,967,075
268,252,088	217,894,862
211,410,912	268,999,227
79,335,318	119,002,980
132,075,594	149,996,247
3,986,630,075	3,993,861,164

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Phải trả cho người bán ngắn hạn	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Giấy Việt Nam - Công ty TNHH	-	-	522,633,497	522,633,497
Công ty TNHH An Phước	220,579,772	220,579,772	220,579,772	220,579,772
Các nhà cung cấp khác	319,627,210	319,627,210	250,886,507	250,886,507
Cộng	540,206,982	540,206,982	994,099,776	994,099,776

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	31/03/2026	01/01/2026
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên	5,964,547,373	4,917,210,373
Các khách hàng khác	1,193,000	1,193,000
Cộng	5,965,740,373	4,918,403,373

14. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	40,803,070	40,803,070	40,803,070	40,803,070
Cộng	40,803,070	40,803,070	40,803,070	40,803,070

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/03/2026
	a. Phải nộp			
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	124,104,155	152,116,198	281,496,858	(5,276,505)
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,910,951,332	1,095,997	1,841,403,924	70,643,405
Thuế thu nhập cá nhân	96,506,000	47,931,000	96,506,000	47,931,000
Cộng	2,131,561,487	201,143,195	2,219,406,782	113,297,900
b. Phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu	779,770,694	-	-	779,770,694
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	7,872,800	269,328,000	280,031,612	18,576,412
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	661,500	-	661,500	661,500
Cộng	788,304,994	269,328,000	280,693,112	799,008,606

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/03/2026	01/01/2026		
16. Chi phí phải trả ngắn hạn				
Chi phí dự án đất Hà Tiên	33,316,073,725	33,316,073,725		
Chi phí phải trả khác	549,893,136	647,149,086		
Cộng	33,865,966,861	33,963,222,811		
17. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn				
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên	12,302,171,031	12,302,171,031		
Cộng	12,302,171,031	12,302,171,031		
18. Phải trả khác ngắn hạn				
Kỹ quỹ, ký cược	805,040,650	757,500,000		
Phải trả khác	335,931,785	207,574,610		
Đối tượng khác	335,931,785	207,574,610		
Cộng	1,140,972,435	965,074,610		
19. Vay	31/03/2026	Trong năm	01/01/2026	
	Giá trị	Tăng	Giảm	
			Số có khả năng trả nợ	
a. Vay dài hạn và đến hạn trả	2,226,465,000	33,763,200	775,940,200	2,968,642,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	2,226,465,000	33,763,200	775,940,200	2,968,642,000
b. Vay dài hạn	31,555,377,742	19,391,822,706	-	12,163,555,036
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	12,163,555,036	-	-	12,163,555,036
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (2)	19,391,822,706	19,391,822,706	-	
Cộng	33,781,842,742	19,425,585,906	775,940,200	15,132,197,036

Thuyết minh các khoản vay

(1) Vay ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn theo hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/24/02/0006 ngày 28/2/2024, chi tiết như sau:

Số tiền vay tối đa: 19.300.000.000 VND.

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

Lãi suất cho vay: Theo từ giấy nhận nợ và từng lần giải ngân (từ 6,8% đến 9%/năm).

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Vay (tiếp theo)

(2) Vay ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn theo Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 017/26/02/0007/DADT ngày 05/2/2026 cho dự án khu Chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát phường Đồng Đa, TP Quy Nhơn:

Số tiền vay tối đa: 150.000.000.000 VND.

Thời hạn cho vay: 48 tháng tính từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Lãi suất cho vay: Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng giấy nhận nợ (từ 10.4% đến 11.6%/năm).

Mục đích sử dụng vốn vay:

Được xác định tại thời điểm giải ngân vốn vay theo thông báo lãi suất cho vay của ngân hàng trong từng thời kỳ và được ghi trên từng giấy nhận nợ (từ 10.4% đến 11.6%/năm).

Thanh toán bù đắp các chi phí đầu tư hợp pháp, hợp lý, hợp lệ mà khách hàng đã thanh toán vượt phần vốn tự có

Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư dự án đối với người mua nhà ở của dự án trong trường hợp chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng tiến độ cam kết cho người mua.

Tài sản đảm bảo: Quyền tài sản tại Dự án khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/03/2026	01/01/2026
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ	20%	20%
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1%	1%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ	88,843,880	78,881,381
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	123,021,710	123,021,710
Cộng	211,865,590	201,903,091

21. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu - xem trang 41.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88.21%	577,629,630,000	577,629,630,000
Các cổ đông khác	11.79%	77,173,200,000	77,173,200,000
Cộng	100.00%	654,802,830,000	654,802,830,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
	31/03/2026	01/01/2026
Vốn góp của chủ sở hữu	654,802,830,000	654,802,830,000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	654,802,830,000	503,927,850,000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	150,874,980,000
<i>Vốn góp cuối năm</i>	654,802,830,000	654,802,830,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	160,933,537,000
d. Cổ phiếu		
	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65,480,283	65,480,283
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65,480,283	65,480,283
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100,000	100,000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	100,000	100,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65,380,283	65,380,283
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	65,380,283	65,380,283
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	10,000	10,000
e. Các quỹ của doanh nghiệp		
	31/03/2026	01/01/2026
Quỹ đầu tư phát triển	22,399,587,678	22,399,587,678
Cộng	22,399,587,678	22,399,587,678

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp:

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế TNDN và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Doanh thu khai thác đá	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,416,162,192	1,356,393,462
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	4,917,881,430
Cộng	1,416,162,192	6,274,274,892

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu khai thác đá	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,416,162,192	1,356,393,462
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	4,917,881,430
Cộng	1,416,162,192	6,274,274,892
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn khai thác đá	-	3,072,183,330
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,277,386,056	1,124,182,111
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	811,915,634
Cộng	1,277,386,056	5,008,281,075
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,974,651,634	5,032,080,130
Lãi chậm thanh toán	200,000,000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	194,884,497
Cộng	3,174,651,634	5,226,964,627
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	291,877,421	313,923,558
Lỗ do thoái vốn đầu tư	-	-
Dự phòng/(Hoàn nhập) tổn thất đầu tư	-	-
Cộng	291,877,421	313,923,558
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	668,090,690	452,116,010
Cộng	668,090,690	452,116,010
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	3,460,976,080	3,533,468,942
Chi phí khấu hao TSCĐ	192,230,244	143,143,491
Thuế, phí, lệ phí	-	12,000,000
Dự phòng/(Hoàn nhập) phải thu khó đòi	-	(321,000,000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	1,234,792,797	1,597,122,557
Cộng	4,887,999,121	4,964,734,990

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
7. Thu nhập khác		
Các khoản khác	1,043,301	3,571,012,814
Cộng	1,043,301	3,571,012,814
8. Chi phí khác		
Chi tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	-	200,000,000
Các khoản khác	10,271,294	1,435,394,553
Cộng	10,271,294	1,635,394,553
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	8,683,679,445
Chi phí nhân công	3,672,250,908	15,755,680,735
Chi phí khấu hao tài sản cố định	704,070,936	2,865,093,781
Chi phí dịch vụ mua ngoài	929,812,366	18,728,518,054
Chi phí khác bằng tiền	1,353,758,798	12,043,796,825
Cộng	6,659,893,008	58,076,768,840
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2,564,250,686)	2,697,802,147
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	(5,161,463,372)	(767,942,795)
- Thu nhập từ kinh doanh khác	2,597,212,686	3,465,744,942
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:	271,293	95,411,280
- Các khoản điều chỉnh tăng	271,293	290,499,929
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	195,088,649
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	12,090,998	2,793,213,427
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(5,161,463,372)	(767,942,795)
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	5,173,554,370	3,561,156,222
4. Chuyển lỗ	(6,611,015)	(2,114,690,045)
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	5,479,983	678,523,382
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1,095,997	135,704,677
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	-	129,440,734
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1,095,997	265,145,410

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(5,865,853)	(181,086,210)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(5,865,853)	(181,086,210)
12. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(2,559,480,830)	2,613,742,947
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2,559,480,830)	2,613,742,947
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	59,312,124	59,312,124
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(43)	44
13. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(2,559,480,830)	2,613,742,947
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	(2,559,480,830)	2,613,742,947
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	59,312,124	59,312,124
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	(43)	44

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 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 Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản nợ, tiền và các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Tập đoàn.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)*Độ nhạy đối với lãi suất*

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+ 100	2,184,948,527
VND	- 100	(2,184,948,527)
Năm trước		
VND	+ 100	2,063,826,591
VND	- 100	(2,063,826,591)

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

Rủi ro về bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	33,781,842,742	-	-	33,781,842,742
Phải trả người bán	540,206,982	-	-	540,206,982
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	35,006,939,296	-	-	35,006,939,296
Cộng	69,328,989,020	-	-	69,328,989,020
Ngày 01 tháng 01 năm 2026				
Các khoản vay và nợ	15,132,197,036	-	-	15,132,197,036
Phải trả người bán	994,099,776	-	-	994,099,776
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	34,928,297,421	-	-	34,928,297,421
Cộng	51,054,594,233	-	-	51,054,594,233

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất ở Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên và quyền tài sản DA Chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Tập đoàn (xem thuyết minh số V.19 - Vay).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH - xem trang 42.

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	19,391,822,706	7,708,977,225
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	(742,177,000)	(8,451,132,225)

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

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan**Danh sách các bên liên quan trong kỳ**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hồng Mã	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	Công ty liên quan
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đồng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Công ty liên quan
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Công Quý	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
Ông Lê Việt Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiên Dũng	Kế toán trưởng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

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 với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Thu tiền cho vay	-	400,000,000
Công ty Cổ phần XD TM Biển Tây	Khai thác đá học(phải trả)	-	1,462,995,216
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đồng	Hoàn trả vốn góp thừa	740,000,000	-

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

Phải thu về cho vay dài hạn	31/03/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200,000,000	200,000,000
Cộng	200,000,000	200,000,000

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

		Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Ông Phạm Quốc Khánh	Lương và thưởng	325,696,390	294,641,655
Ông Trần Công Quý	Lương và thưởng	266,704,000	282,486,457
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thù lao	-	-
Ông Nguyễn Sơn Nam	Lương và thưởng	302,348,350	271,562,357
Ông Lê Việt Nam	Lương và thưởng	254,484,673	239,910,922
Cộng		1,149,233,413	1,088,601,391

Thu nhập kế toán trưởng

		Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Lương và thưởng	122,047,909	113,400,028

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận - xem trang 43.

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Tập đoàn phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

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

Tập đoàn không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Tập đoàn hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 4 năm 2026

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

014
CÔNG
CỔ P
ẬP Đ
CNT
YÊN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	131,942,226,852	131,942,226,852	61,102,054,796	61,102,054,796
Cộng	131,942,226,852	131,942,226,852	61,102,054,796	61,102,054,796

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

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại NH SHB lãi suất 7,0% - 7,6%/năm, trong đó tiền gốc cho vay 87.000.000.000 đồng và lãi dự thu là 1.275.561.644 đồng

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng (1)	27,200,000,000	32,752,120,188	27,940,000,000	33,492,120,188
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (2)	4,824,000,000	2,878,876,024	4,824,000,000	2,899,359,255
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-
Cộng	33,024,000,000	35,630,996,212	33,764,000,000	36,391,479,443

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc
c. Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853,210,000	(853,210,000)	853,210,000	(853,210,000)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	1,388,100,000	-	1,388,100,000	-
Cộng	2,241,310,000	(853,210,000)	2,241,310,000	(853,210,000)

(1) Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đông ("Bắc Thăng Long - Thành Đông") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601497344 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 12 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 14 tháng 1 năm 2025. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 20%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Bắc Thăng Long - Thành Đông vẫn đang hoạt động bình thường.

(2) Công ty Cổ phần Dầu 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 sản, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 30,6%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Sài Gòn TMT vẫn đang hoạt động bình thường.

(*) Tại ngày báo cáo, Tập đoàn chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.6. Nợ xấu

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	240,168,080,769	3,000,000,000	240,168,080,769	3,000,000,000
- Phải thu khách hàng	222,689,474,850	-	222,689,474,850	-
Công ty TNHH Xuân Giang	68,945,492,374	-	68,945,492,374	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22,747,360,234	-	22,747,360,234	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	130,996,622,242	-	130,996,622,242	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Trả trước cho người bán	14,045,458,724	3,000,000,000	14,045,458,724	3,000,000,000
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3,152,685,510	-	3,152,685,510	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Hải Sơn	4,000,000,000	2,000,000,000	4,000,000,000	Khoản trả trước quá hạn từ 1 đến 2 năm Khoản trả trước quá hạn từ 1 đến 2 năm
Các đối tượng khác	6,892,773,214	1,000,000,000	6,892,773,214	1,000,000,000 Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
V.6. Nợ xấu (tiếp theo)				
- Phải thu về cho vay	200,000,000	-	200,000,000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200,000,000	-	200,000,000	-
		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Tạm ứng	2,120,487,995	-	2,120,487,995	-
Các đối tượng khác	2,120,487,995	-	2,120,487,995	-
		Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi		Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi
- Phải thu khác	1,112,659,200	-	1,112,659,200	-
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thăng Long	679,319,976	-	679,319,976	-
		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	433,339,224	-	433,339,224	-
		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm		Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.8. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	44,827,744,161	2,192,332,059	7,391,836,103	1,008,600,994	55,420,513,317
Mua trong năm	126,000,000	-	-	-	126,000,000
ĐT XDCB h.thành	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	44,953,744,161	2,192,332,059	7,391,836,103	1,008,600,994	55,546,513,317
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	17,541,201,033	1,708,356,285	5,042,307,761	629,301,284	24,921,166,363
Khấu hao trong năm	470,486,530	67,257,305	124,126,527	24,200,574	686,070,936
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	18,011,687,563	1,775,613,590	5,166,434,288	653,501,858	25,607,237,299
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	27,286,543,128	483,975,774	2,349,528,342	379,299,710	30,499,346,954
Số dư cuối năm	26,942,056,598	416,718,469	2,225,401,815	355,099,136	29,939,276,018

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 12.207.993.016 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	171,794,364,783	-	697,109,017,777
Lợi nhuận	-	-	-	-	2,613,742,947	-	2,613,742,947
Số dư tại 31/03/2025	503,927,850,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	174,408,107,730	-	699,722,760,724
Số dư tại 01/01/2026	654,802,830,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	27,764,581,837	-	703,954,214,831
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	(2,559,480,830)	-	(2,559,480,830)
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	654,802,830,000	-	(1,012,784,684)	22,399,587,678	25,205,101,007	-	701,394,734,001

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

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

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	31/03/2026	Dự phòng	Giá trị	01/01/2026	31/03/2026	01/01/2026
Tài sản tài chính						
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	131,942,226,852	-	61,102,054,796	-	131,942,226,852	61,102,054,796
- Phải thu khách hàng	230,731,983,544	(222,689,474,850)	231,126,970,098	(222,689,474,850)	8,042,508,694	8,437,495,248
- Phải thu về cho vay	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)	-	-
- Phải thu khác	4,032,622,235	(1,112,659,200)	3,987,739,791	(1,112,659,200)	2,919,963,035	2,875,080,591
- Tiền và các khoản tương đương tiền	84,768,747,003	-	162,081,521,925	-	84,768,747,003	162,081,521,925
TỔNG CỘNG	451,675,579,634	(224,002,134,050)	458,498,286,610	(224,002,134,050)	227,673,445,584	234,496,152,560
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	33,781,842,742	-	15,132,197,036	-	33,781,842,742	15,132,197,036
- Phải trả người bán	540,206,982	-	994,099,776	-	540,206,982	994,099,776
- Phải trả khác	1,140,972,435	-	965,074,610	-	1,140,972,435	965,074,610
- Chi phí phải trả	33,865,966,861	-	33,963,222,811	-	33,865,966,861	33,963,222,811
TỔNG CỘNG	69,328,989,020	-	51,054,594,233	-	69,328,989,020	51,054,594,233

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chi tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	-	1,416,162,192	-	1,416,162,192
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	-	1,416,162,192	-	1,416,162,192
2. Chi phí	-	1,277,386,056	-	1,277,386,056
Giá vốn	-	1,277,386,056	-	1,277,386,056
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	138,776,136	-	138,776,136

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

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	-	1,356,393,462	4,917,881,430	6,274,274,892
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	-	1,356,393,462	4,917,881,430	6,274,274,892
2. Chi phí	3,072,183,330	1,124,182,111	811,915,634	5,008,281,075
Giá vốn	3,072,183,330	1,124,182,111	811,915,634	5,008,281,075
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(3,072,183,330)	232,211,351	4,105,965,796	1,265,993,817