

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 119/CBTT-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 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 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 riêng 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 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 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 vào ngày tại đường dẫn: www.cnt.com.vn ở mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC riêng quý 1 năm 2026
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

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



PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 1 NĂM 2026

KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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		592,773,126,518	578,107,484,479
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	82,524,419,393	158,875,657,374
1. Tiền	111		1,812,474,186	4,619,520,388
2. Các khoản tương đương tiền	112		80,711,945,207	154,256,136,986
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	108,141,819,179	38,519,917,809
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		108,141,819,179	38,519,917,809
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		19,250,045,981	27,401,048,864
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	228,594,885,899	229,250,872,453
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 hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6a	6,950,265,598	7,613,468,304
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	V.3,4,6a	(232,709,014,310)	(232,709,014,310)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	375,905,799,739	348,500,866,190
1. Hàng tồn kho	141		375,905,799,739	348,500,866,190
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150	V.9	-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		6,951,042,226	4,809,994,242
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3,775,219,163	3,724,861,937
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2,385,348,757	305,361,611
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		790,474,306	779,770,694
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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		442,044,341,988	442,598,921,971
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		-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	2,924,851,251	2,833,251,251
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216	V.6b	(200,000,000)	(200,000,000)
II. Tài sản cố định	220	V.10	30,445,738,377	31,023,809,313
1. Tài sản cố định hữu hình	221		30,121,544,829	30,681,615,765
- Nguyên giá	222		53,975,111,029	53,849,111,029
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(23,853,566,200)	(23,167,495,264)
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		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		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	407,806,991,170	407,827,474,401
1. Đầu tư vào công ty con	261		405,000,000,000	405,000,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		5,824,000,000	5,824,000,000
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		(5,258,318,830)	(5,237,835,599)
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		351,036,790	398,662,606
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.11b	211,410,912	268,999,227
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.20	139,625,878	129,663,379
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		1,034,817,468,506	1,020,706,406,450

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Tp Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN

(kèm theo TT 99/2025/TT-BTC ngày 27.10.2025
của BT BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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		341,690,639,894	325,147,834,334
I. Nợ ngắn hạn	310		310,135,262,152	312,984,279,298
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	537,570,315	974,184,709
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	5,964,547,373	4,917,210,373
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14a	40,803,070	40,803,070
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.14a	64,270,902	1,120,958,136
5. Phải trả người lao động	315		1,563,465,659	2,302,983,052
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	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 ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16	12,302,171,031	12,302,171,031
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	253,140,972,435	253,965,074,610
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.18a	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		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		31,555,377,742	12,163,555,036
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	V.14a	-	-
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	V.17b	-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.18b	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		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.19	-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Tp Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN

(kèm theo TT 99/2025/TT-BTC ngày 27.10.2025
của BT BTC)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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		693,126,828,612	695,558,572,116
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		16,937,195,618	19,368,939,122
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		19,368,939,121	14,939,346,757
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(2,431,743,503)	4,429,592,365
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1,034,817,468,506	1,020,706,406,450

Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 04 năm 2026

Nguyễn Tiên Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Tp Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN
(kèm theo TT 99/2025/TT-BTC ngày 27.10.2025 của BT BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại 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	Lũy kế từ đầu năm 2026	Lũy kế từ đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1,536,162,192	6,424,274,892	1,536,162,192	6,424,274,892
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1,536,162,192	6,424,274,892	1,536,162,192	6,424,274,892
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	1,277,386,056	5,008,281,075	1,277,386,056	5,008,281,075
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		258,776,136	1,415,993,817	258,776,136	1,415,993,817
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.4	2,782,569,879	4,139,516,875	2,782,569,879	4,139,516,875
8. Chi phí tài chính	23	VI.5	312,360,652	313,923,558	312,360,652	313,923,558
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	24		291,877,421	313,923,558	291,877,421	313,923,558
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	668,090,690	452,116,010	668,090,690	452,116,010
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4,493,372,681	4,448,723,187	4,493,372,681	4,448,723,187
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {(30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26))}	30		(2,432,478,008)	340,747,937	(2,432,478,008)	340,747,937
12. Thu nhập khác	31	VI.7	1,043,300	3,571,012,814	1,043,300	3,571,012,814
13. Chi phí khác	32	VI.8	10,271,294	1,635,394,553	10,271,294	1,635,394,553
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(9,227,994)	1,935,618,261	(9,227,994)	1,935,618,261
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(2,441,706,002)	2,276,366,198	(2,441,706,002)	2,276,366,198
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	-	129,440,734	-	129,440,734
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(9,962,499)	(181,086,210)	(9,962,499)	(181,086,210)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(2,431,743,503)	2,328,011,674	(2,431,743,503)	2,328,011,674

Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập biểu

Nguyễn Tiên Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Sơn Nam
Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 23 tháng 04 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(2,441,706,003)	2,276,366,198
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	704,070,936	711,079,837
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	20,483,231	(121,000,000)
- 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, tài chính	05		(2,582,569,879)	(4,139,516,875)
- 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		(4,007,844,294)	(959,147,282)
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		5,958,749,626	20,013,317,368
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(27,404,933,549)	(2,500,892,974)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(1,232,144,073)	(10,177,283,575)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		7,231,089	2,442,019,799
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(291,877,421)	(313,923,558)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14a	(864,733,574)	(27,901,725,833)
- 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		(27,835,552,196)	(19,397,636,055)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế đến 31/03/2026	Luỹ kế đến 31/03/2025
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		(100,410,367,124)	(523,600,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		30,788,465,754	514,000,000,000
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		2,582,569,879	5,069,105,911
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(67,165,331,491)	(86,782,894,089)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		18,649,645,706	(742,155,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(76,351,237,981)	(106,922,685,144)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		158,875,657,374	297,162,429,717
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	82,524,419,393	190,239,744,573

Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập biểu

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 4 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại 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 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 20 ngày 30 tháng 7 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 Sài Gòn, 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;

Cho thuê mặt bằng, 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 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 2026: 50 nhân viên. (Ngày 31 tháng 03 năm 2025: 50 nhân viên).

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 Duốc Tổ 5, ấp Rẫy Mới, xã Kiên Lương, tỉnh An Giang	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 Hà Tiên, tỉnh An Giang	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100%	100%
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%	100%
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%	100%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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 Xuân Hoà, 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 Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30.60%	30.60%

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.

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. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ 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 Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

5.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính:

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính: Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

5.4 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

6. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Khi nhận tiền, tài sản của các các bên khác đóng góp cho hoạt động BCC, Công ty ghi nhận là nợ phải trả và không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản trả lại và giá trị khoản nhận góp của các bên được phản ánh là thu nhập khác hoặc chi phí khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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.

9. 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.

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

12. 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 kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá 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".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần: Phân 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.

15. 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”

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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.

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Giá vốn kinh doanh bất động sản

Giá vốn của bất động sản đã bán trong 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.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ nhưng không đủ điều kiện vốn hóa theo quy định.

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

19. 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 2026, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Công ty là 20%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. 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.

21. 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.

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.

22. 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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/03/2026	01/01/2026
Tiền	1,812,474,186	4,619,520,388
Tiền mặt	54,692,754	3,016,010,802
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1,757,781,432	1,603,509,586
Các khoản tương đương tiền	80,711,945,207	154,256,136,986
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	80,711,945,207	154,256,136,986
Cộng	82,524,419,393	158,875,657,374

(*) 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các khoản đầu tư tài chính: xem thuyết minh trang 29-30.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	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 IX.3)	4,310,213,754	(2,089,856,877)	4,484,213,754	(2,089,856,877)
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	132,591,819,537	(124,647,698,906)	133,073,806,091	(124,647,698,906)
Cộng	228,594,885,899	(218,430,408,391)	229,250,872,453	(218,430,408,391)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	16,413,908,794	(11,045,458,724)	13,835,552,204	(11,045,458,724)
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	-	8,800,000,000	-
Các nhà cung cấp khác	6,536,613,215	(5,892,773,214)	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 về cho vay

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	-	-	-	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Xem thuyết minh số IX.3)	-	-	-	-
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)	200,000,000	(200,000,000)

6. 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)	7,613,468,304	(3,233,147,195)
Tạm ứng	5,642,494,614	(2,120,487,995)	6,258,979,764	(2,120,487,995)
Tạm ứng nhân viên	5,642,494,614	(2,120,487,995)	6,258,979,764	(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)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	2,724,851,251	-	2,633,251,251	-
Ký cược, ký quỹ	2,724,851,251	-	2,633,251,251	-
Cộng	9,675,116,849	(3,233,147,195)	10,246,719,555	(3,233,147,195)

7. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 31-32.

8. 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	350,683,998,968	-	324,151,792,691	-
<i>Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên</i>	<i>42,452,375,677</i>	-	<i>42,151,241,831</i>	-
<i>Dự án khu dân cư Huỳnh Tấn Phát</i>	<i>68,210,794,932</i>	-	<i>43,729,452,860</i>	-
<i>Dự án Khu đô thị Phía tây nam cầu Long Vân</i>	<i>239,645,286,529</i>	-	<i>238,271,098,000</i>	-
<i>Mỏ đá Trà Đước</i>	<i>375,541,830</i>	-	-	-
Hàng hóa	25,221,800,771	-	24,349,073,499	-
<i>Hàng hóa</i>	<i>281,842,937</i>	-	<i>281,842,937</i>	-
<i>Hàng hóa bất động sản (*)</i>	<i>24,939,957,834</i>	-	<i>24,067,230,562</i>	-
Cộng	375,905,799,739	-	348,500,866,190	-

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

<i>Hàng hóa bất động sản Củ Chi</i>	<i>6,266,509,562</i>	-	<i>6,266,509,562</i>	-
<i>Hàng hóa bất động sản Long An</i>	<i>11,706,300,000</i>	-	<i>11,706,300,000</i>	-
<i>Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu</i>	<i>6,094,421,000</i>	-	<i>6,094,421,000</i>	-
<i>Hàng hóa bất động sản Bình Dương</i>	<i>872,727,272</i>	-	-	-
Cộng	24,939,957,834	-	24,067,230,562	-

9. Tài sản cố định hữu hình: xem thuyết minh trang 33.

10. Tài sản cố định vô hình		Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Khoản mục			
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>		<i>18,000,000</i>	<i>18,000,000</i>
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. 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>		-
<i>Chuyển sang hàng tồn kho</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>	-	-
<i>Chuyển sang hàng tồn kho</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

12. Chi phí chờ phân bổ

a. Ngắn hạn

Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên

Chi phí khác

b. 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

13. Phải trả người bán ngắn hạn

ngắn hạn

Tổng Công ty Giấy Việt Nam - Công ty TNHH

Công ty TNHH An Phước

Các nhà cung cấp khác

Cộng

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	-	-	522,633,497	522,633,497
	220,579,772	220,579,772	220,579,772	220,579,772
	316,990,543	316,990,543	230,971,440	230,971,440
	537,570,315	537,570,315	974,184,709	974,184,709

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên

Các khách hàng khác

Cộng

	31/03/2026	01/01/2026
	5,964,547,373	4,917,210,373
	-	-
	5,964,547,373	4,917,210,373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. 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

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

	Số phải nộp trong kỳ		Số đã thực nộp trong kỳ	
	01/01/2026	31/03/2026	01/01/2026	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	934,280,981	-	864,733,574	69,547,407
Thuế thu nhập cá nhân	62,573,000	-	62,573,000	-
Cộng	1,120,958,136	152,116,198	1,208,803,432	64,270,902
b. Phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	779,770,694	-	-	779,770,694
Thuế thu nhập cá nhân	-	269,328,000	280,031,612	10,703,612
Cộng	779,770,694	269,328,000	280,031,612	790,474,306

17. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	33,865,966,861	33,963,222,811
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

18. Doanh thu chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước	12,302,171,031	12,302,171,031
Cộng	12,302,171,031	12,302,171,031

19. Phải trả khác

	31/03/2026	01/01/2026
a. Ngắn hạn		
Kỹ quỹ, ký cược	805,040,650	757,500,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	252,335,931,785	253,207,574,610
Phải trả khác là bên liên quan (xem thuyết minh IX.3) (*)	252,000,000,000	253,000,000,000
Các đối tượng khác	335,931,785	207,574,610
Cộng	253,140,972,435	253,965,074,610

(*) Đây là khoản phải trả từ khoản nhận góp vốn hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH MTV Blue Bay Quy Nhơn (Blue Bay) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 40/2025/HĐ/CNT-BLUE ngày 03/07/2025 và Phụ lục số PL01-40/2025/HĐ/CNT-BLUE ngày 20/03/2026, dự án Khu đô thị Phía tây nam cầu Long Vân, Tỉnh Gia Lai do Công ty làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư dự án là 1.149.205.374.838 VND, trong đó giá trị góp vốn là 390.000.000.000 VND, Blue Bay sẽ góp 250.000.000.000 VND, Công ty góp 140.000.000.000 VND. Đến ngày 31/03/2026, Blue Bay đã góp đủ vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/03/2026	Trong năm		01/01/2026
		Tăng	Giảm	
a. Vay dài hạn 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/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 tờ 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 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.

(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 tờ giấy nhận nợ (từ 10.4% đến 11.6%/năm).

Mục đích sử dụng vốn vay:

Tài trợ các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện dự án khu chung cư Huỳnh Tấn Phát (bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng).

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Tp Hồ Chí Minh
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Mẫu số B 09 - DN

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/03/2026	01/01/2026
21. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	139,625,878	129,663,379
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
<i>Dự phòng phải trả và chi phí trích trước</i>	20%	20%
<i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	1%	1%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
<i>Chi phí phải trả và các khoản dự phòng</i>	16,604,168	6,641,669
<i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	123,021,710	123,021,710
Cộng	139,625,878	129,663,379

22. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 34.

	Tỷ lệ vốn góp	31/03/2026	01/01/2026
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu			
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88.21%	577,629,630,000	577,629,630,000
Các đối tượng khác	11.79%	77,173,200,000	77,173,200,000
Cộng	100.00%	654,802,830,000	654,802,830,000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Vốn góp của chủ sở hữu	654,802,830,000	503,927,850,000
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	654,802,830,000	503,927,850,000
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	654,802,830,000	503,927,850,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65,480,283	65,480,283
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Doanh thu khai thác đá	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1,536,162,192	1,356,393,462	1,536,162,192	1,356,393,462
Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	5,067,881,430	-	5,067,881,430
Cộng	1,536,162,192	6,424,274,892	1,536,162,192	6,424,274,892
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Doanh thu thuần khai thác đá	-	-	-	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1,536,162,192	1,356,393,462	1,536,162,192	1,356,393,462
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	-	5,067,881,430	-	5,067,881,430
Cộng	1,536,162,192	6,424,274,892	1,536,162,192	6,424,274,892
3. Giá vốn hàng bán	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Giá vốn khai thác đá	-	3,072,183,330	-	3,072,183,330
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,277,386,056	1,124,182,111	1,277,386,056	1,124,182,111
Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	811,915,634	-	811,915,634
Cộng	1,277,386,056	5,008,281,075	1,277,386,056	5,008,281,075
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2,582,569,879	3,944,632,378	2,582,569,879	3,944,632,378
Lãi chậm thanh toán	200,000,000	-	200,000,000	-
Thu nhập từ đầu tư vốn	-	194,884,497	-	194,884,497
Cộng	2,782,569,879	4,139,516,875	2,782,569,879	4,139,516,875
5. Chi phí tài chính	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Lãi tiền vay	291,877,421	313,923,558	291,877,421	313,923,558
Dự phòng tổn thất đầu tư	20,483,231	-	20,483,231	-
Cộng	312,360,652	313,923,558	312,360,652	313,923,558
6. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí dịch vụ mua ngoài	154,658,957	452,116,010	154,658,957	452,116,010
Chi phí bằng tiền khác	513,431,733	-	513,431,733	-
Cộng	668,090,690	452,116,010	668,090,690	452,116,010
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	3,147,245,155	3,129,221,870	3,147,245,155	3,129,221,870
Chi phí khấu hao TSCĐ	192,230,244	143,143,491	192,230,244	143,143,491
Thuế, phí, lệ phí	-	3,000,000	-	3,000,000
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	-	(321,000,000)	-	(321,000,000)
Chi phí bằng tiền khác	1,153,897,283	1,494,357,826	1,153,897,283	1,494,357,826
Cộng	4,493,372,682	4,448,723,187	4,493,372,682	4,448,723,187

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Thu nhập khác	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Thu nhập khác	1,043,300	3,571,012,814	1,043,300	3,571,012,814
Cộng	1,043,300	3,571,012,814	1,043,300	3,571,012,814
8. Chi phí khác	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Chi phí thi hành án và phạt hành chính	-	200,000,000	-	200,000,000
Chi phí khác	10,271,294	1,435,394,553	10,271,294	1,435,394,553
Cộng	10,271,294	1,635,394,553	10,271,294	1,635,394,553
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(2,441,706,003)	2,276,366,198	(2,441,706,003)	2,276,366,198
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	(5,161,463,372)	(767,942,795)	(5,161,463,372)	(767,942,795)
- Thu nhập từ kinh doanh khác	2,719,757,369	3,044,308,993	2,719,757,369	3,044,308,993
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	271,294	(161,676,153)	271,294	(161,676,153)
- Các khoản điều chỉnh tăng:	271,294	33,208,344	271,294	33,208,344
Chi phí không được trừ khi tính thuế	271,294	-	271,294	-
Các khoản chi phí trích trước	-	33,208,344	-	33,208,344
- Các khoản điều chỉnh giảm:	-	194,884,497	-	194,884,497
Các khoản thu nhập từ xử lý số dư công nợ	-	-	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	194,884,497	-	194,884,497
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	(2,441,434,709)	2,114,690,045	(2,441,434,709)	2,114,690,045
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(5,161,463,372)	(767,942,795)	(5,161,463,372)	(767,942,795)
Thu nhập (lãi/lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	2,720,028,663	2,882,632,840	2,720,028,663	2,882,632,840
4. Chuyển lỗ	-	(2,114,690,045)	-	(2,114,690,045)
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	(2,441,434,709)	-	(2,441,434,709)	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-	-	-
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	-	129,440,734	-	129,440,734
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)	-	129,440,734	-	129,440,734

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 2026 và ngày 31 tháng 03 năm 2025.

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 2026.

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 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 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH: xem thuyết minh trang 35.

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 2026 và 31 tháng 03 năm 2025. 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

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 TNHH Dream 1 Thủ Đức
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn
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 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 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
Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Kế toán trưởng

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	Hoàn trả tiền HĐ 40/2025/HĐ/CNT-BLUE	1,000,000,000	-
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Thu tiền thuê văn phòng và mặt bằng Cho thuê xe và mặt bằng	391,500,000 130,500,000	162,900,000 -
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Thu tiền lãi cho vay	-	400,000,000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây	Thanh toán giá trị nghiệm thu thi công mỏ đá	-	1,462,995,216

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 với các bên liên quan:

	31/03/2026	01/01/2026
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	4,179,713,754	4,179,713,754
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	130,500,000	304,500,000
Cộng	4,310,213,754	4,484,213,754
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200,000,000	200,000,000
Cộng	200,000,000	200,000,000
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty TNHH MTV Blue Bay Quy Nhơn	252,000,000,000	253,000,000,000
Cộng	252,000,000,000	253,000,000,000

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

	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Lũy kế đến 31/03/2026	Lũy kế đến 31/03/2025
Ông Phạm Quốc Khánh	325,696,390	294,641,655	325,696,390	294,641,655
Ông Nguyễn Huy Hoàng	-	-	-	-
Ông Nguyễn Sơn Nam	302,348,350	271,562,357	302,348,350	271,562,357
Ông Lê Việt Nam	254,484,673	239,910,922	254,484,673	239,910,922
Cộng	882,529,413	806,114,934	882,529,413	806,114,934
Thu nhập của kế toán trưởng				
Ông Nguyễn Tiến Dũng	122,047,909	113,400,028	122,047,909	113,400,028

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: xem thuyết minh trang 36.

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

- Bộ phận sản xuất: sản xuất đá xây dựng;
- Bộ phận dịch vụ: cho thuê mặt bằng chợ đêm Hà Tiên; cho thuê khách sạn Seaview tại KĐT mới thành phố Hà Tiên (nay là phường Hà Tiên, tỉnh An Giang).
- Bộ phận kinh doanh bất động sản (BDS): Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Hà Tiên,
- Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Tp Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập biểu

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 4 năm 2026

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại 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**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng (*)	108,141,819,179	108,141,819,179	38,519,917,809	38,519,917,809
	108,141,819,179	108,141,819,179	38,519,917,809	38,519,917,809
Cộng	108,141,819,179	108,141,819,179	38,519,917,809	38,519,917,809

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại NH SHB lãi suất 7,0% - 7,8%/năm, trong đó tiền gốc cho vay 107.000.000.000 đồng và lãi dự thu là 1.141.819.179 đồng

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con				
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc (1)	405,000,000,000	(2,000,000,000)	405,000,000,000	(2,000,000,000)
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc (1)	2,000,000,000	(2,000,000,000)	2,000,000,000	(2,000,000,000)
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang (2)	50,000,000,000	-	50,000,000,000	-
Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức (3)	103,000,000,000	-	103,000,000,000	-
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn (4)	250,000,000,000	-	250,000,000,000	-
- Đầu tư vào công ty liên kết	5,824,000,000	(2,405,108,830)	5,824,000,000	(2,384,625,599)
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (5)	4,824,000,000	(1,405,108,830)	4,824,000,000	(1,384,625,599)
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	1,000,000,000	(1,000,000,000)	1,000,000,000	(1,000,000,000)



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

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	2,241,310,000	(853,210,000)	2,241,310,000	(853,210,000)
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853,210,000	(853,210,000)	853,210,000	(853,210,000)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biên Tây (6)	1,388,100,000	-	1,388,100,000	-
Cộng	413,065,310,000	(5,258,318,830)	413,065,310,000	(5,237,835,599)

(1) Công ty TNHH Một thành viên CNT Trà Duốc ("CNT Trà Duốc") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702053290 đăng ký ngày 30 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 04 tháng 10 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày kết thúc kỳ báo cáo này là 100%. CNT Trà Duốc đang tạm ngừng kinh doanh từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/12/2026.

(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. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày kết thúc kỳ báo cáo này là 100%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, CNT Kiên Giang vẫn đang hoạt động bình thường.

(3) Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức ("CNT Dream") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0318705770 đăng ký ngày 08 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 28/08/2025. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày kết thúc kỳ báo cáo này là 100%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, CNT Dream vẫn đang hoạt động 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 lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Định cấp, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 22 tháng 9 năm 2025. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày kết thúc kỳ báo cáo này là 100%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, CNT Blue Bay vẫn đang hoạt động bình thường.

(5) 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 bất động sản, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày kết thúc kỳ báo cáo này là 30,6%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Sài Gòn TMT vẫn đang hoạt động bình thường.

(6) Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biên Tây ("TM Biên 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. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biên Tây vẫn đang hoạt động bình thường và Công ty đánh giá không có tổn thất liên quan đến giá trị khoản đầu tư.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại 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.7. Nợ xấu (tiếp theo)				
- Phải thu về cho vay	200,000,000	-	200,000,000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	200,000,000	-	200,000,000	-
				Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Tạm ứng	2,120,487,995	-	2,120,487,995	-
Các cá nhân và đối tượng khác	2,120,487,995	-	2,120,487,995	-
				Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi
- Phải thu khác	1,102,438,640	-	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
Các cá nhân và đối tượng khác	423,118,664	-	433,339,224	-
				Khoản phải thu quá hạn từ 2 đến 3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.9. Tài sản cố định hữu hình	Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ		44,671,471,696	2,177,761,171	5,991,277,168	1,008,600,994	53,849,111,029
Mua trong kỳ		126,000,000	-	-	-	126,000,000
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ		-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		44,797,471,696	2,177,761,171	5,991,277,168	1,008,600,994	53,975,111,029
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ		17,280,746,944	1,661,215,182	3,596,231,854	629,301,284	23,167,495,264
Khấu hao trong kỳ		470,486,530	67,257,305	124,126,527	24,200,574	686,070,936
Thanh lý, nhượng bán trong kỳ		-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ		17,751,233,474	1,728,472,487	3,720,358,381	653,501,858	23,853,566,200
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ		27,390,724,752	516,545,989	2,395,045,314	379,299,710	30,681,615,765
Số dư cuối kỳ		27,046,238,222	449,288,684	2,270,918,787	355,099,136	30,121,544,829

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. 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 2025					
Số dư tại 01/01/2025	503,927,850,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	175,872,883,757	701,187,536,751
Tăng vốn kỳ trước	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	2,328,011,674	2,328,011,674
Giảm lỗ lũy kế bằng thặng dư vốn	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2025	503,927,850,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	178,200,895,431	703,515,548,425
Cho kỳ kế toán năm 2026					
Số dư tại 01/01/2026	654,802,830,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	19,368,939,122	695,558,572,116
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	(2,431,743,503)	(2,431,743,503)
Chi cô tức	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/03/2026	654,802,830,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	16,937,195,619	693,126,828,613

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại 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 số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

	Giá trị ghi số		Giá trị hợp lý	
	31/03/2026	Dự phòng	01/01/2026	31/03/2026
Tài sản tài chính				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	108,141,819,179	-	38,519,917,809	108,141,819,179
- Phải thu khách hàng	228,594,885,899	(218,430,408,391)	229,250,872,453	10,164,477,508
- Phải thu về cho vay	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	-
- Phải thu khác	4,032,622,235	(1,112,659,200)	3,987,739,791	2,919,963,035
- Tiền và các khoản tương đương tiền	82,524,419,393	-	158,875,657,374	82,524,419,393
TỔNG CỘNG	423,493,746,706	(219,743,067,591)	430,834,187,427	203,750,679,115
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	33,781,842,742	-	15,132,197,036	33,781,842,742
- Phải trả người bán	537,570,315	-	974,184,709	537,570,315
- Phải trả khác	253,140,972,435	-	253,965,074,610	253,140,972,435
- Chi phí phải trả	33,865,966,861	-	33,963,222,811	33,865,966,861
TỔNG CỘNG	321,326,352,353	-	304,034,679,166	321,326,352,353

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 1 năm 2026 kết thúc tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh Bất động sản	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	-	1,536,162,192	-	1,536,162,192
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	-	1,536,162,192	-	1,536,162,192
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	-	258,776,136	-	258,776,136

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

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh Bất động sản	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	-	1,356,393,462	5,067,881,430	6,424,274,892
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	-	1,356,393,462	5,067,881,430	6,424,274,892
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	4,255,965,796	1,415,993,817

