

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT

Số: 484/CBTT-CNT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 10 năm 2024

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 3 năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức:

- Mã chứng khoán: CNT
- Địa chỉ: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP

Hồ Chí Minh

- Điện thoại: 028 3829 5488 Fax: 028 3821 1096
- Email: info@cnt.com.vn Website: <http://cnt.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC riêng quý 3/2024
- BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- BCTC riêng (TCNY có công ty con);
- BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

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

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

với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

- Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

- Có Không



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 NĂM 2024

KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 09 NĂM 2024



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		379,452,905,681	743,415,295,045
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	7,634,150,293	35,782,292,673
1. Tiền	111		7,634,150,293	7,782,292,673
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	28,000,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	143,000,000,000	474,000,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		143,000,000,000	474,000,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		99,153,110,226	111,345,005,926
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	222,938,768,788	227,767,097,122
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	14,585,588,009	11,764,123,583
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	800,000,000	1,500,000,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	90,525,155,447	102,332,900,036
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6a	(229,696,402,018)	(232,019,114,815)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	114,878,349,531	92,165,270,913
1. Hàng tồn kho	141		114,878,349,531	92,165,270,913
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		14,787,295,631	30,122,725,533
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11a	11,435,936,858	28,561,643,661
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2,571,588,079	781,311,178
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14b	779,770,694	779,770,694
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		465,492,100,169	453,028,086,143
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3,222,689,741	3,222,689,741
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5b	200,000,000	200,000,000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	3,222,689,741	3,222,689,741
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5b	(200,000,000)	(200,000,000)
II. Tài sản cố định	220	V.10	8,817,730,805	11,569,770,581
1. Tài sản cố định hữu hình	221		8,817,730,805	11,569,770,581
- Nguyên giá	222		30,635,752,574	33,929,811,331
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(21,818,021,769)	(22,360,040,750)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	25,121,107,179	6,631,434,947
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		25,121,107,179	6,631,434,947
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	426,868,726,745	427,257,191,430
1. Đầu tư vào công ty con	251		424,100,000,000	424,100,000,000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5,824,000,000	5,824,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,241,310,000	2,241,310,000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5,296,583,255)	(4,908,118,570)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1,461,845,699	4,346,999,444
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11b	275,561,766	1,625,296,251
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.20	1,186,283,933	2,721,703,193
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		844,945,005,850	1,196,443,381,188

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		175,291,477,691	641,162,484,137
I. Nợ ngắn hạn	310		161,626,079,436	338,481,282,853
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.12	8,258,261,622	4,368,806,966
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	19,532,791,020	8,826,168,046
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14a	26,009,963,334	39,754,286,905
4. Phải trả người lao động	314		1,233,654,453	2,771,695,182
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	48,262,690,093	69,667,535,043
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		207,409,090	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	52,295,365,967	208,807,208,795
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	3,515,494,351	3,700,552,410
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	1,881,420,000	156,000,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		429,029,506	429,029,506
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		13,665,398,255	302,681,201,284
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	-	300,000,000,000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	11,517,196,971	533,000,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19	2,148,201,284	2,148,201,284
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/9/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		669,653,528,159	555,280,897,051
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	669,653,528,159	555,280,897,051
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		503,927,850,000	400,150,690,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		503,927,850,000	400,150,690,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(1,012,784,684)	(1,012,784,684)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22,399,587,678	22,399,587,678
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		144,338,875,165	133,743,404,057
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		25,974,737,157	(72,137,827,169)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		118,364,138,008	205,881,231,226
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		844,945,005,850	1,196,443,381,188

Danh Út
Người lập biểuNguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởngNguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốcThành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 9 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	39,858,235,660	41,446,350,450	203,883,393,747	182,246,559,674
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	39,858,235,660	41,446,350,450	203,883,393,747	182,246,559,674
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	12,165,091,988	8,835,005,077	49,608,511,177	31,147,117,622
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		27,693,143,672	32,611,345,373	154,274,882,570	151,099,442,052
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	2,704,302,346	12,999,335,398	14,314,046,320	38,542,601,900
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	239,756,008	16,896,189	657,509,053	467,306,733
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		239,756,008	16,896,189	269,044,368	25,627,488
8. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	4,828,049,399	1,717,663,146	14,402,154,505	10,921,742,212
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	4,601,268,824	(129,564,068)	12,007,038,394	10,346,381,583
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))	30		20,728,371,787	44,005,685,504	141,522,226,938	167,906,613,424
11. Thu nhập khác	31	VI.7	4,370,824,813	5,857,993,104	5,758,977,752	7,203,952,800
12. Chi phí khác	32	VI.8	2,323,778,566	9,000,001	2,666,162,652	426,908,101
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2,047,046,247	5,848,993,103	3,092,815,100	6,777,044,699
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		22,775,418,034	49,854,678,607	144,615,042,038	174,683,658,123
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	4,421,479,054	5,001,787,929	24,715,484,770	24,304,269,808
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		396,180,128	389,208,588	1,535,419,260	1,377,009,660
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		17,957,758,852	44,463,682,090	118,364,138,008	149,002,378,655

Danh Ut
Người lập biểu

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 9 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		144,615,042,038	174,683,658,123
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10	2,752,039,776	2,498,823,317
- Các khoản dự phòng	03	VI.5,6b	(1,934,248,112)	(10,130,068,328)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(13,017,468,993)	(11,464,448,552)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	269,044,368	16,896,189
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		132,684,409,077	155,604,860,749
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		13,330,161,820	1,574,456,570
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(22,713,078,618)	11,097,345,671
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(476,577,643,134)	(302,261,433,022)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		18,475,441,288	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(269,922,135)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14a	(28,253,006,546)	-
- 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		(363,323,638,248)	(133,984,770,032)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(18,489,672,232)	(1,275,377,636)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		-	140,909,091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(183,000,000,000)	(401,115,534,627)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		514,000,000,000	527,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	7,053,100,000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		13,947,058,029	5,275,032,893
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		326,457,385,797	137,078,129,721

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		103,777,160,000	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		(103,777,160,000)	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	21,160,749,196	728,000,000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(8,451,132,225)	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3,991,506,900)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8,718,110,071	728,000,000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(28,148,142,380)	3,821,359,689
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		35,782,292,673	17,956,185,714
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1	<u>7,634,150,293</u>	<u>21,777,545,403</u>

Danh Út
Người lập biểu

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 9 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thành lập

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

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: CNT Group Corporation.

Tên viết tắt: CNT Group.

Mã chứng khoán: CNT.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh:

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của 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 giữa niên độ: không có.

6. Tổng số nhân viên đến ngày 30 tháng 9 năm 2024: 58 nhân viên. (Ngày 30 tháng 09 năm 2023: 68 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc doanh nghiệp

7.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có ba (03) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc Tổ 5, ấp Rẫy Mới, xã Bình Trị, huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100.00%	100.00%
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang Lô F07-22 đường số 2, khu ĐTM Hà Tiên, phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100.00%	100.00%
Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên Lô F7-22 đường số 2, khu đô thị mới Hà Tiên, phường Pháo Đài, Tp. Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang, Việt Nam.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	99.77%	99.77%

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Công ty có hai (02) công ty liên kết như sau:

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

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

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

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

1. Niên độ và kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán 9 tháng đầu năm của Công ty bắt đầu ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 09 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. 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 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 lâm 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 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 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:

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

6. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả (tiếp theo)

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận chưa phân phối

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Doanh thu cho thuê tài sản

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

Doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thoả mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán 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.

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

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

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

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

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

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

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

Giá vốn kinh doanh bất động sản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Năm 2024, thuế suất thuế TNDN tính trên kết quả hoạt động kinh doanh áp dụng cho Công ty là 20%.

18. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

19. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Công cụ tài chính (tiếp theo)

Bù trừ các công cụ tài chính

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

20. Các bên liên quan

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/9/2024	01/01/2024
Tiền	7,634,150,293	7,782,292,673
Tiền mặt	60,278,072	158,862,913
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7,573,872,221	7,623,429,760
Các khoản tương đương tiền	-	28,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	-	28,000,000,000
Cộng	7,634,150,293	35,782,292,673

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

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	4,742,113,754	-	7,122,905,584	-
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)
Công ty TNHH Kinh doanh Á Việt	19,069,748,646	(19,069,748,646)	19,069,748,646	(19,069,748,646)
Các khách hàng khác	107,434,053,780	(107,785,202,767)	109,881,590,284	(108,308,981,429)
Cộng	222,938,768,788	(218,547,804,021)	227,767,097,122	(219,071,582,683)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	14,585,588,009	(5,852,014,742)	13,835,552,204	(6,160,961,860)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3,152,685,510	(3,152,685,510)	3,152,685,510	(3,152,685,510)
Công ty Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1,330,000,000	(1,330,000,000)	1,330,000,000	(1,330,000,000)
Các nhà cung cấp khác	10,102,902,499	(1,369,329,232)	7,281,438,073	(1,678,276,350)
Cộng	14,585,588,009	(5,852,014,742)	11,764,123,583	(6,160,961,860)
5. Phải thu về cho vay	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	800,000,000	-	1,500,000,000	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	800,000,000	-	1,500,000,000	-
b. Dài hạn	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	200,000,000	(200,000,000)	200,000,000	(200,000,000)
Cộng	1,000,000,000	(200,000,000)	1,700,000,000	(200,000,000)
6. Phải thu khác	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	90,525,155,447	(5,296,583,255)	102,332,900,036	(6,786,570,272)
Tạm ứng	78,325,571,543	(3,266,548,915)	86,292,274,250	(3,971,271,135)
Tạm ứng là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3) (*)	65,000,000,000	-	77,000,000,000	-
Các đối tượng khác	13,325,571,543	(3,266,548,915)	9,292,274,250	(3,971,271,135)
Phải thu khác	12,199,583,904	(2,030,034,340)	16,040,625,786	(2,815,299,137)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	374,421,918	-	1,344,733,290	(1,081,133,737)
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	1,128,352,055	-	4,444,050,690	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (**)	8,047,767,710	-	8,047,767,710	-
Các đối tượng khác	2,649,042,221	(2,030,034,340)	2,204,074,096	(1,734,165,400)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Phải thu khác (tiếp theo)	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
b. Dài hạn	3,222,689,741	-	3,222,689,741	-
Ký cược, ký quỹ	3,222,689,741	-	3,222,689,741	-
Phải thu khác dài hạn	-	-	-	-
Cộng	93,747,845,188	(5,296,583,255)	105,555,589,777	(6,786,570,272)

(*) Trong đó, khoản tiền tạm ứng cho ông Trần Công Quý theo Biên bản họp HĐQT số 22/BB-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2021 về việc thu gom quỹ đất để phát triển các dự án cho Công ty. Số dư tại 30/9/2024: 65.000.000.000 VND.

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

7. Nợ xấu: xem thuyết minh trang 38-39.

8. Hàng tồn kho	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12,683,532	-	48,967,532	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	88,798,895,675	-	66,049,533,057	-
<i>Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên</i>	<i>48,935,797,719</i>	<i>-</i>	<i>65,280,805,811</i>	<i>-</i>
<i>Dự án khu dân cư Huỳnh Tấn Phát</i>	<i>39,824,959,843</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí dở dang xây lắp</i>	<i>38,138,113</i>	<i>-</i>	<i>768,727,246</i>	<i>-</i>
Hàng hóa	26,066,770,324	-	26,066,770,324	-
Hàng hóa	281,842,937	-	281,842,937	-
Hàng hóa bất động sản (*)	25,784,927,387	-	25,784,927,387	-
Cộng	114,878,349,531	-	92,165,270,913	-

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

Hàng hóa bất động sản Cù Chi	6,266,509,562	-	6,266,509,562	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11,706,300,000	-	11,706,300,000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6,094,421,000	-	6,094,421,000	-
Hàng hóa bất động sản khác	1,717,696,825	-	1,717,696,825	-
Cộng	25,784,927,387	-	25,784,927,387	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ: không có.

- Công ty đã sử dụng Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản dở dang dài hạn	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở dang				
Công trình khách sạn căn 16A	25,121,107,179	-	6,631,434,947	-
Cộng	25,121,107,179	-	6,631,434,947	-
10. Tài sản cố định hữu hình: xem thuyết minh trang 40.				
11. Chi phí trả trước				
			30/9/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn			11,435,936,858	28,561,643,661
Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên			10,561,898,116	27,155,416,891
Chi phí quản lý chờ kết chuyển - CP sửa chữa VP 9-19			669,636,383	1,316,303,661
Chi phí khác			204,402,359	89,923,109
b. Dài hạn			275,561,766	1,625,296,251
Chi phí sửa chữa văn phòng			275,561,766	1,617,466,349
Chi phí khác			-	7,829,902
Cộng			11,711,498,624	30,186,939,912
12. Phải trả người bán ngắn hạn				
			30/9/2024	01/01/2024
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)		-	558,336,834	558,336,834
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình 135	1,203,554,050	1,203,554,050	1,189,341,299	1,189,341,299
Cty TNHH Hoà Phát Kiên Giang	681,167,938	681,167,938	1,269,293,664	1,269,293,664
Các nhà cung cấp khác	6,373,539,634	6,373,539,634	1,351,835,169	1,351,835,169
Cộng	8,258,261,622	8,258,261,622	4,368,806,966	4,368,806,966
13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
			30/9/2024	01/01/2024
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên			19,532,791,020	8,776,168,046
Công ty Cổ phần Nông nghiệp Tiến Nông			-	50,000,000
Cộng			19,532,791,020	8,826,168,046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	01/01/2024	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/9/2024
a. Phải nộp				
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	11,008,796,963	5,292,022,593	15,198,381,388	1,102,438,168
Thuế thu nhập doanh nghiệp	27,952,168,245	24,715,484,770	28,253,006,546	24,414,646,469
Thuế thu nhập cá nhân	509,429,277	821,096,554	837,647,134	492,878,697
Thuế tài nguyên	183,156,400	1,162,795,000	1,345,951,400	-
Thuế môn bài	-	4,000,000	4,000,000	-
Phí bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	100,736,020	639,537,250	740,273,270	-
Cộng	39,754,286,905	32,634,936,167	46,379,259,738	26,009,963,334
b. Phải thu				
Thuế xuất, nhập khẩu nộp thừa	779,770,694	-	-	779,770,694
Cộng	779,770,694	-	-	779,770,694

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/9/2024	01/01/2024
Chi phí dự án đất Hà Tiên	47,791,855,951	68,511,699,892
Chi phí lãi vay	-	877,767
Chi phí phải trả khác	470,834,142	1,154,957,384
Cộng	48,262,690,093	69,667,535,043

16. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	30/9/2024	01/01/2024
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên	52,295,365,967	208,807,208,795
Cộng	52,295,365,967	208,807,208,795

17. Phải trả khác

	30/9/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn		
Kỹ quỹ, ký cược	350,000,000	650,000,000
Phải trả khác	3,165,494,351	3,050,552,410
Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam (*)	2,091,442,684	2,091,442,684
Các đối tượng khác	1,074,051,667	959,109,726
Cộng	3,515,494,351	3,700,552,410

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Phải trả khác (tiếp theo)	30/9/2024	01/01/2024
b. Dài hạn		
Phải trả khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3) (**)	-	300,000,000,000
Cộng	-	300,000,000,000

(**) Khoản phải trả về khoản vốn góp hợp tác đầu tư cho Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang ("CNT Kiên Giang") theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HTĐT ngày 11 tháng 11 năm 2020, dự án Khu đô thị du lịch biển Pháo Đài tại thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang do CNT Kiên Giang làm chủ đầu tư trên cơ sở, tổng mức đầu tư dự án là 3.159.000.000.000 VND, trong đó giá trị góp vốn giai đoạn 1 là 600.000.000.000 VND, mỗi bên góp 300.000.000.000 VND. Vào ngày 09/5/2024, Công ty đã ký kết Biên bản dừng hợp tác số 01/BBTT/CNT và phải trả lại cho CNT Kiên Giang với số tiền 300.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty đã thanh toán toàn bộ số tiền trên.

18. Vay và nợ thuê tài chính	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn đến hạn trả	1,881,420,000	1,881,420,000	156,000,000	156,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	1,881,420,000	1,881,420,000	156,000,000	156,000,000
b. Vay dài hạn	11,517,196,971	11,517,196,971	533,000,000	533,000,000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	11,517,196,971	11,517,196,971	533,000,000	533,000,000
Cộng	13,398,616,971	13,398,616,971	689,000,000	689,000,000

Thuyết minh các khoản vay

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

Số tiền vay tối đa: 19.300.000.000 VND.

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

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

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

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

19. Dự phòng phải trả dài hạn	30/9/2024	01/01/2024
Dài hạn		
Chi phí cải tạo, phục hồi môi trường (*)	2,148,201,284	2,148,201,284
Cộng	2,148,201,284	2,148,201,284

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30/9/2024	01/01/2024	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1,186,283,933	2,721,703,193	
<i>Chi phí phải trả và các khoản dự phòng</i>	20%	20%	
<i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	1%	1%	
<i>Chi phí phải trả và các khoản dự phòng</i>	468,002,363	545,869,425	
<i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	718,281,570	2,175,833,768	
Cộng	1,186,283,933	2,721,703,193	
21. Vốn chủ sở hữu			
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu: xem thuyết minh trang 41.			
b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ vốn góp	30/9/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88.00%	443,456,508,000	352,132,607,200
Các đối tượng khác	12.00%	60,471,342,000	48,018,082,800
Cộng	100.00%	503,927,850,000	400,150,690,000
c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023	
Vốn góp của chủ sở hữu	503,927,850,000	400,150,690,000	
<i>Vốn góp đầu kỳ</i>	400,150,690,000	400,150,690,000	
<i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	103,777,160,000	-	
<i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-	
<i>Vốn góp cuối kỳ</i>	503,927,850,000	400,150,690,000	
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	3,991,506,900	-	
d. Cổ phiếu	30/9/2024	01/01/2024	
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	50,392,785	40,015,069	
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	50,392,785	40,015,069	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50,392,785	40,015,069	
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	50,292,785	39,915,069	
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	50,292,785	39,915,069	
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10,000	10,000	
e. Các quỹ của doanh nghiệp	30/9/2024	01/01/2024	
Quỹ đầu tư phát triển	22,399,587,678	22,399,587,678	
Cộng	22,399,587,678	22,399,587,678	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	30/9/2024	01/01/2024
Tài sản thuê ngoài: Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn		
Từ 1 năm trở xuống	931,410,000	1,247,570,000
Từ 1 năm đến 5 năm	838,600,000	1,570,760,000
Trên 5 năm	1,959,291,670	2,158,541,670
Cộng	3,729,301,670	4,976,871,670

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

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

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu khai thác đá	2,930,850	952,699,450	16,940,251,200	1,022,572,150
Doanh thu bán hàng hóa			-	695,146,797
Doanh thu cung cấp dịch vụ	119,362,818	1,376,820,376	3,781,549,626	4,559,348,322
Doanh thu kinh doanh bất động sản	38,735,941,992	39,116,830,624	183,161,592,921	175,969,492,405
Cộng	38,858,235,660	41,446,350,450	203,883,393,747	182,246,559,674
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ				
Doanh thu thuần khai thác đá	2,930,850	952,699,450	16,940,251,200	1,022,572,150
Doanh thu thuần bán hàng hóa			-	695,146,797
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	119,362,818	1,376,820,376	3,781,549,626	4,559,348,322
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	38,735,941,992	39,116,830,624	183,161,592,921	175,969,492,405
Cộng	38,858,235,660	41,446,350,450	203,883,393,747	182,246,559,674
3. Giá vốn hàng bán				
Giá vốn khai thác đá	6,137,800,920	1,577,370,059	22,976,858,909	3,178,295,019
Giá vốn bán hàng hóa			-	1,022,353,822
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,006,002,900	1,479,977,873	3,848,149,882	4,526,398,798
Giá vốn kinh doanh bất động sản	5,021,288,168	5,777,657,145	22,783,502,386	22,420,069,983
Cộng	12,165,091,988	8,835,005,077	49,608,511,177	31,147,117,622

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
4. Doanh thu hoạt động tài chính				
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	239,756,008	11,363,842,481	13,017,468,993	38,541,420,443
Lãi chậm thanh toán	18,104,110	1,828,105,333	1,296,577,327	1,000,000
Lãi bán ngoại tệ			-	181,457
Cộng	257,860,118	13,191,947,814	14,314,046,320	38,542,601,900
5. Chi phí tài chính				
Lãi tiền vay	220,671,273	16,896,189	269,044,368	25,627,488
Lỗ bán ngoại tệ			-	224,664
Dự phòng tổn thất đầu tư			388,464,685	441,454,581
Cộng	220,671,273	16,896,189	657,509,053	467,306,733
6. Chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp				
a. Chi phí bán hàng				
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,828,049,399	1,717,663,146	14,402,154,505	10,921,742,212
Cộng	1,717,663,146	1,717,663,146	14,402,154,505	10,921,742,212
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp				
Chi phí nhân viên	2,969,381,724	2,431,629,763	8,743,025,429	7,381,819,046
Chi phí khấu hao TSCĐ	93,575,154	140,362,731	280,725,462	400,812,554
Thuế, phí, lệ phí			4,000,000	-
Dự phòng/(hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi	(491,000,000)	(4,537,555,423)	(2,522,712,797)	(3,518,422,909)
Chi phí bằng tiền khác	2,122,877,100	1,835,998,861	5,502,000,300	6,082,172,892
Cộng	4,694,833,978	(129,564,068)	12,007,038,394	10,346,381,583
7. Thu nhập khác				
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)				229,471,978
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	2,838,694,824	1,247,810,192	5,607,447,752	6,724,786,251
Thu nhập khác		4,610,182,912	151,530,000	249,694,571
Cộng	2,838,694,824	5,857,993,104	5,758,977,752	7,203,952,800
(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý, nhượng bán tài sản cố định				
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ			-	264,413,497
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ			-	34,941,519
Lãi/(lỗ) hoạt động thanh lý nhượng bán tài sản cố định			-	229,471,978

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
8. Chi phí khác				
Thuế GTGT không được khấu trừ			-	399,908,097
Lỗ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1,802,778,566		1,984,525,178	-
Chi phí thi hành án và phạt hành chính	30,000,000		30,620,762	18,000,000
Chi phí khác	491,000,000	9,000,001	651,016,712	9,000,004
Cộng	2,323,778,566	9,000,001	2,666,162,652	426,908,101
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành			9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			144,615,042,038	174,683,658,123
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên			130,865,184,838	128,764,249,718
- Thu nhập từ kinh doanh khác			13,749,857,200	45,919,408,405
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp			(2,135,478,035)	(58,466,097)
- Các khoản điều chỉnh tăng:			390,786,762	545,925,002
Chi phí không được trừ khi tính thuế			328,786,762	545,925,002
Chi phí lương không chuyên trách			62,000,000	-
- Các khoản điều chỉnh giảm:			2,526,264,797	604,391,099
Các khoản hoàn nhập dự phòng			2,526,264,797	604,391,099
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)			142,479,564,003	174,625,192,026
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản			130,865,184,838	128,764,249,718
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường			11,614,379,165	45,860,942,308
4. Chuyển lỗ			(11,614,379,165)	(45,860,942,308)
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ			130,865,184,838	128,764,249,718
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp			20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp			26,173,036,968	25,752,849,944
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản			(1,457,552,198)	(1,448,580,136)
Trừ: Thuế TNDN được giảm 30% theo Nghị định số 92/2021			-	-
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (*)			24,715,484,770	24,304,269,808
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế			1,535,419,260	1,377,009,660
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			1,535,419,260	1,377,009,660
11a. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp			118,364,138,008	149,002,378,655
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông			118,364,138,008	149,002,378,655
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ			50,292,785	39,915,069
Lãi cơ bản trên cổ phiếu			2,354	3,733
<i>Chín tháng đầu năm 2024, chi tiêu lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được điều chỉnh cho khoản giảm trừ trích quỹ khen thưởng phúc lợi do Công ty chưa công bố tạm trích quỹ này. Do đó, chi tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu 9 tháng đầu năm 2024 sẽ được tính toán lại khi Công ty có quyết định về việc trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi.</i>				
11b. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)				
<i>(*) Không có tác động nào làm pha loãng các cổ phiếu phổ thông tại ngày 30 tháng 09 năm 2024. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.</i>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	118,364,138,008	149,002,378,655
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	118,364,138,008	149,002,378,655
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	50,292,785	39,915,069
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	50,292,785	39,915,069
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2,354	3,733

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2023.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2023.

Rủi ro lãi suất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập báo cáo tài chính là không đáng kể.

Rủi ro về bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tài sản đảm bảo

Công ty đã sử dụng các quyền sử dụng đất tại Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn của Công ty (xem thuyết minh số V.18 - Vay và nợ thuê tài chính).

Công ty không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và ngày 30 tháng 09 năm 2023.

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

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 30 tháng 9 năm 2024 và 30 tháng 09 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	21,160,749,196	728,000,000
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(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 kỳ kế toán yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

Ngày 10/7/2024, Công ty thực hiện công bố thông tin theo Thông báo số 304/TB-CNT về phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và Nghị quyết về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2023 bằng tiền và bằng cổ phiếu.

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong kỳ

Bên liên quan

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

Mối quan hệ

Công ty mẹ
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
Thành viên HĐQT
Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc
Ban lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Các giao dịch trọng yếu phát sinh trong 9 tháng đầu năm 2024 các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Cho thuê máy ép gạch	-	1,008,991,100
	Thu tiền	2,000,000,000	-
	Cho thuê nhân công	-	68,400,000
	Thuê xe	-	60,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Thu tiền cho vay	700,000,000	-
	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	68,953,425	111,649,315
	Cho thuê xe và mặt bằng	637,200,000	360,000,000
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Trả theo hợp đồng hợp tác	300,000,000,000	-
	Cho thuê dịch vụ hạ tầng	-	57,140,000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Biển Tây	Bán vật liệu xây dựng (Phải thu)	7,249,346,610	441,732,150
	Khai thác đá học (Phải trả)	16,232,547,034	-
	Hoàn ứng thực hiện dự án	12,000,000,000	-
Ông Trần Công Quý			

Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 với các bên liên quan:

Phải thu của khách hàng	Nội dung nghiệp vụ	30/9/2024	01/01/2024
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc	Cung cấp dịch vụ	4,529,713,754	6,529,713,754
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Cung cấp dịch vụ	212,400,000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Cung cấp dịch vụ	-	593,191,830
Cộng		4,742,113,754	7,122,905,584
Phải thu về cho vay ngắn hạn		30/9/2024	01/01/2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Cho vay	800,000,000	1,500,000,000
Cộng		800,000,000	1,500,000,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Phải thu về cho vay dài hạn	Nội dung nghiệp vụ	30/9/2024	01/01/2024	
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Cho vay	200,000,000	200,000,000	
Cộng		200,000,000	200,000,000	
Tạm ứng		30/9/2024	01/01/2024	
Ông Trần Công Quý	Tạm ứng thực hiện dự án	65,000,000,000	77,000,000,000	
Cộng		65,000,000,000	77,000,000,000	
Phải thu khác ngắn hạn		30/9/2024	01/01/2024	
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	374,421,918	305,468,493	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Bán vật liệu xây dựng	-	785,264,797	
Ông Phùng Đạt Đức	Cho mượn	-	254,000,000	
Cộng		374,421,918	1,344,733,290	
Phải trả người bán		30/9/2024	01/01/2024	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	Nhận cung cấp dịch vụ	-	558,336,834	
Cộng		-	558,336,834	
Phải trả khác dài hạn		30/9/2024	01/01/2024	
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	Phải trả hợp tác	-	300,000,000,000	
Cộng		-	300,000,000,000	
+ Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc				
	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	9 tháng đầu năm 2024	9 tháng đầu năm 2023
Ông Phạm Quốc Khánh	269,622,823	342,750,844	866,923,043	1,049,005,614
Ông Nguyễn Huy Hoàng	105,300,000		105,300,000	
Ông Lý Chí Tùng	132,300,000		424,600,000	-
Ông Nguyễn Sơn Nam	260,235,951	322,896,998	827,297,757	991,075,259
Ông Lê Việt Nam	211,041,929	271,785,702	681,301,186	820,453,090
Ông Nguyễn Thành Long	306,083,700	244,862,620	720,518,110	654,217,958
Cộng	1,284,584,403	1,182,296,164	3,625,940,096	3,514,751,921

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận: xem thuyết minh trang 43.

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động: Bộ phận sản xuất, Bộ phận kinh doanh bất động sản và Bộ phận dịch vụ. Công ty lập Báo cáo bộ phận theo 3 bộ phận kinh doanh này.

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

- Bộ phận kinh doanh bất động sản: Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;
 - Bộ phận sản xuất: sản xuất mô đá, cho thuê tiện ích, sản xuất gạch;
 - Bộ phận dịch vụ: Cho thuê các thiết bị xây dựng; cho thuê mô đá, dịch vụ Khu tiện ích - Lotteria và Coffee tại Khu Đô thị mới thành phố Hà Tiên...
- 5. Thông tin về hoạt động liên tục:** Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.



Danh Út
Người lập biểu



Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 9 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	30/9/2024		01/01/2024			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
- Đầu tư vào đơn vị khác	2,241,310,000	(853,210,000)	1,388,100,000	2,241,310,000	(853,210,000)	1,388,100,000
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 (5)	1,388,100,000	-	1,388,100,000	1,388,100,000	-	1,388,100,000
Cộng	432,165,310,000	(5,296,583,255)	426,868,726,745	432,165,310,000	(4,908,118,570)	427,257,191,430

(1) Công ty TNHH Một thành viên CNT Trà Đuốc ("CNT Trà Đuốc") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702053290 đăng ký ngày 30 tháng 06 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 04 tháng 10 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, CNT Trà Đuốc hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ dẫn đến khả năng suy giảm giá trị khoản đầu tư nên Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định.

(2) Công ty TNHH Một thành viên CNT Kiên Giang ("CNT Kiên Giang") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên số 1702089480 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 05 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp, đăng ký thay đổi lần 5 ngày 04 tháng 10 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính trong 6 tháng đầu năm 2024 là lãi tiền gửi tiết kiệm. Tỷ lệ phần sở hữu là 100%. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, CNT Kiên Giang hoạt động kinh doanh lãi.

(3) Công ty Cổ phần CNT Hà Tiên ("CNT Hà Tiên") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1702264012 đăng ký ngày 10 tháng 10 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 06 tháng 01 năm 2023. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 99,77%. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, CNT Hà Tiên đang hoạt động kinh doanh bình thường và có lãi.

(4) Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT ("Sài Gòn TMT") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314146761 đăng ký ngày 06 tháng 12 năm 2016 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh sắt, thép vật liệu xây dựng. Tỷ lệ phần sở hữu là 30,6%. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Sài Gòn TMT hoạt động kinh doanh bình thường và lỗ dẫn đến khả năng suy giảm giá trị khoản đầu tư nên Công ty đã trích lập dự phòng theo quy định.

(5) 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. Tỷ lệ phần sở hữu là 10%. Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, 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.

(*) Giá trị hợp lý tại thời điểm 30 tháng 9 năm 2024 của khoản đầu tư vào các đơn vị chưa đại chúng đến thời điểm hiện tại vẫn chưa có hướng dẫn cụ thể và thống nhất về phương pháp xác định giá trị hợp lý trong kế toán của các khoản đầu tư này. Do vậy, giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định bằng giá gốc trừ đi giá trị dự phòng (nếu có).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	30/9/2024		01/01/2024		Đối tượng nợ
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
- Tổng giá trị các khoản công nợ quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	230,913,623,356	1,017,221,338	234,397,091,269	2,177,976,454	
- Phải thu khách hàng	218,547,804,021	-	220,512,498,888	1,440,916,205	
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
Công ty TNHH Kinh doanh Á Việt	19,069,748,646	-	19,069,748,646	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các khách hàng khác	107,785,202,767	-	109,749,897,634	1,440,916,205	Khoản phải thu quá hạn từ 6 tháng đến 2 năm
- Trả trước cho người bán	6,869,236,080	1,017,221,338	6,160,961,860	-	
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 Cổ phần Kinh doanh và Đầu tư Bình Dương	1,330,000,000	-	1,330,000,000	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Các nhà cung cấp khác	2,386,550,570	1,017,221,338	1,678,276,350	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)

	30/9/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- 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	-
- Tạm ứng	3,266,548,915	-	3,974,823,135	3,552,000
Ông Nguyễn Hải Trường	1,397,375,140	-	1,397,375,140	-
Bà Lương Ngọc Lan	480,000,000	-	480,000,000	-
Các cá nhân và đối tượng khác	1,389,173,775	-	2,097,447,995	3,552,000
- Phải thu khác	2,030,034,340	-	3,548,807,386	733,508,249
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thăng Long	679,319,976	-	679,319,976	-
Ông Lê Quang Hữu	528,287,500	-	528,287,500	-
Các cá nhân và đối tượng khác	822,426,864	-	2,341,199,910	733,508,249

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

Đối tượng nợ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. 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	19,479,736,845	5,800,724,473	8,081,587,740	567,762,273	33,929,811,331
<i>Thanh lý, nhượng bán trong kỳ</i>	-	(3,294,058,757)	-	-	(3,294,058,757)
Số dư cuối kỳ	19,479,736,845	2,506,665,716	8,081,587,740	567,762,273	30,635,752,574
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	13,630,647,974	4,923,453,509	3,462,687,520	343,251,747	22,360,040,750
<i>Khấu hao trong kỳ</i>	1,345,023,909	790,694,519	479,339,094	136,982,254	2,752,039,776
<i>Thanh lý, nhượng bán trong kỳ</i>	-	(3,294,058,757)	-	-	(3,294,058,757)
Số dư cuối kỳ	14,975,671,883	2,420,089,271	3,942,026,614	480,234,001	21,818,021,769
Giá trị còn lại					
Số dư đầu kỳ	5,849,088,871	877,270,964	4,618,900,220	224,510,526	11,569,770,581
Số dư cuối kỳ	4,504,064,962	86,576,445	4,139,561,126	87,528,272	8,817,730,805

* Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND.

* Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 8,817,730,805 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2023					
Số dư tại 01/01/2023	400,150,690,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	(72,137,827,169)	349,399,665,825
Tăng vốn kỳ trước	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	149,002,378,655	149,002,378,655
Giảm lỗ lũy kế bằng thặng dư vốn	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/9/2023	400,150,690,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	76,864,551,486	498,402,044,480
Cho kỳ kế toán 9 tháng đầu năm 2024					
Số dư tại 01/01/2024	400,150,690,000	(1,012,784,684)	22,399,587,678	133,743,404,057	555,280,897,051
Tăng vốn trong năm	103,777,160,000	-	-	(103,777,160,000)	-
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	118,364,138,008	118,364,138,008
Chi cổ tức	(3,991,506,900)	-	-	-	(3,991,506,900)
Số dư tại 30/9/2024	499,936,343,100	(1,012,784,684)	22,399,587,678	148,330,382,065	669,653,528,159

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 giữa niên độ của Công ty.

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	30/9/2024	31/12/2023	30/9/2024	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	143,000,000,000	-	474,000,000,000	-
- Phải thu khách hàng	222,938,768,788	(218,547,804,021)	227,767,097,122	(219,071,582,683)
- Phải thu về cho vay	1,000,000,000	(200,000,000)	1,700,000,000	(200,000,000)
- Phải thu khác	15,422,273,645	(2,030,034,340)	19,263,315,523	(2,815,299,137)
- Tiền và các khoản tương đương tiền	7,634,150,293	-	35,782,292,673	-
TỔNG CỘNG	389,995,192,726	(220,777,838,361)	758,512,705,318	(222,086,881,820)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	13,398,616,971	-	689,000,000	-
- Phải trả người bán	8,258,261,622	-	4,368,806,966	-
- Phải trả khác	3,515,494,351	-	303,700,552,410	-
- Chi phí phải trả	48,262,690,093	-	69,667,535,043	-
TỔNG CỘNG	73,435,063,037	-	378,425,894,419	-
			169,217,354,365	536,425,823,498
			13,398,616,971	689,000,000
			8,258,261,622	4,368,806,966
			3,515,494,351	303,700,552,410
			48,262,690,093	69,667,535,043
			73,435,063,037	378,425,894,419

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán quý 3 năm 2024 kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

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 30 tháng 9 năm 2024, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh Bất động sản	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	16,940,251,200	3,781,549,626	183,161,592,921	203,883,393,747
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	16,940,251,200	3,781,549,626	183,161,592,921	203,883,393,747
2. Chi phí	22,976,858,909	3,848,149,882	22,783,502,386	49,608,511,177
Giá vốn	22,976,858,909	3,848,149,882	22,783,502,386	49,608,511,177
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(6,036,607,709)	(66,600,256)	160,378,090,535	154,274,882,570

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Công ty phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận bán hàng	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh Bất động sản	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	695,146,797	5,581,920,472	175,969,492,405	182,246,559,674
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	695,146,797	5,581,920,472	175,969,492,405	182,246,559,674
2. Chi phí	1,022,353,822	7,704,693,817	22,420,069,983	31,147,117,622
Giá vốn	1,022,353,822	7,704,693,817	22,420,069,983	31,147,117,622
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(327,207,025)	(2,122,773,345)	153,549,422,422	151,099,442,052