



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

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

Số: 88 /CNT
No: 88 /CNT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2026
Ho Chi Minh City, April 03, 2026

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
 - Sở Giao Dịch Chứng Khoán Hà Nội
Respectfully to: - *State Securities Commission of Vietnam;*
 - *Hanoi Stock Exchange*

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT

1. Name of organization: CNT Group Corporation

- Mã chứng khoán: CNT

- *Stock code: CNT*

- Trụ sở chính: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh

- *Address: 9-19 (2nd Floor) Ho Tung Mau Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City.*

- Điện thoại: 028 3829 5488

- *Tel: 028 3829 5488*

- Email: info@cnt.com.vn

- Loại thông tin công bố: ☐24 giờ ☐bất thường ☐theo yêu cầu ☒định kỳ

- *Information disclosure type: ☐24 hours ☐irregular ☐on demand ☒periodic*

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure:*

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT xin công bố Báo cáo thường niên năm 2025.

CNT Group Corporation respectfully announce the 2025 Annual Report.

3. Thông tin này đã được công bố thông tin trên trang điện tử của công ty vào ngày 03/04/2026 tại đường dẫn: <https://cnt.com.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin.html>.

3. This information was published on the company's website on April.03, 2026, as in the link <https://cnt.com.vn/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./.

We hereby certify that the information provided is true and correct; we bear the full responsibility to the law./.

Nơi nhận/Recipients:

- Như trên/*As above*;
- Lưu: VP HĐQT/*Archives*: the BOD office.

ĐẠI DIỆN CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN CNT ^{huc}

CNT GROUP REPRESENTATIVE

Người được UQ CBTT

Person authorized to disclose information



PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025**



MỤC LỤC

I. THÔNG TIN CHUNG	3
1. Thông tin khái quát.....	3
2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:.....	4
3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	4
4. Định hướng phát triển.....	6
5. Các rủi ro:	6
II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	8
1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....	8
2. Tổ chức và nhân sự.....	8
3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	14
4. Tình hình tài chính	14
5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....	15
6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	17
III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	20
1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	20
2. Tình hình tài chính	20
3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.	21
4. Kế hoạch phát triển trong tương lai.....	22
5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có):	22
6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty	22
IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	23
1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.	23
2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty	23
3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	24
V. QUẢN TRỊ CÔNG TY	25
1. Hội đồng quản trị.....	25
2. Ủy ban kiểm toán	28
3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc	28
VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....	31
1. Ý kiến kiểm toán:.....	31
2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:	31

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát.

- Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301460120
- Vốn điều lệ: 654.802.830.000 đồng.
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 654.802.830.000 đồng.
- Địa chỉ: 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, TP HCM
- Số điện thoại: 028 3829 5488
- Website: <http://cnt.com.vn>
- Mã cổ phiếu: CNT
- Quá trình hình thành và phát triển.

Năm 1981, Công ty được chính thức thành lập với tên gọi Công ty cung ứng vật tư vận tải theo Quyết định của Bộ Xây dựng (tiền thân là Xí nghiệp cung ứng vật tư vận tải).

Từ năm 2001, Công ty mở rộng phát triển lĩnh vực bất động sản, tham gia phát triển dự án khu đô thị lấn biển Rạch Giá, TP Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Năm 2003, Công ty thực hiện cổ phần hóa với tên gọi là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư (C&T), được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 04/03/2003 với vốn điều lệ 20.000.000.000 đồng.

Năm 2004, Công ty đầu tư phát triển dự án khu đô thị mới Hà Tiên, TP Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (98 hecta).

Trong các năm 2005, 2006, 2007, Công ty lần lượt tăng vốn điều lệ lên 36.000.000.000 đồng, 46.000.000.000 đồng, 80.000.000.000 đồng.

Ngày 28/7/2008, Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư chính thức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

Giai đoạn từ 2007 – 2012: 5 năm liên tiếp Công ty được Báo Viet Nam Net (VNR 500) bình chọn là một trong 500 doanh nghiệp dẫn đầu tại Việt Nam, giữ vững vị trí là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng tại Việt Nam. Trong giai đoạn này, Công ty đã thành lập hệ thống văn phòng tại các khu vực kinh tế trọng điểm trên cả nước, mở rộng hoạt động kinh doanh ra nước ngoài. Đồng thời trong giai đoạn này, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 100.000.000.000 đồng vào năm 2010 và 100.150.169.000 đồng vào năm 2011.

Giai đoạn 2014-2015: hủy niêm yết cổ phiếu Công ty tại Sở Giao dịch chứng khoán TP HCM và đăng ký giao dịch tại sàn UPCOM do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội quản lý.

Bắt nhịp xu thế thị trường, từ năm 2018, Công ty tập trung phát triển lĩnh vực bất động sản. Công ty triển khai đầu tư phát triển dự án biệt thự biển cao cấp Ha Tien Venice Villas, TP Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang (9 hecta).

Năm 2019, Công ty đầu tư phát triển tổ hợp thương mại cao cấp Ha Tien Centroria, Thành phố Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang (3,2 hecta) và đầu tư phát triển chợ đêm Ha Tien Night Market, Thành phố Hà Tiên, Tỉnh Kiên Giang (1 hecta).

Năm 2020, Công ty tiếp tục tăng vốn lên 400.150.169.000 đồng.

Năm 2022, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT.

Năm 2024, Công ty đã đầu tư và khai trương Khách sạn Hà Tiên Seaview và triển khai dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát với tổng vốn đầu tư của dự án là 276.607.500.643 đồng.

Sau đợt phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho năm 2023 và 2024, Công ty đã tăng vốn điều lệ lần lượt lên 503.927.850.000 đồng và 654.802.830.000 đồng vào năm 2025.

Cũng trong năm 2025, Công ty đã đấu giá thành công dự án khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

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

- Địa bàn kinh doanh: Công ty đặt trụ sở chính tại 9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, TP Hồ Chí Minh. Ngoài ra, Công ty còn hoạt động trên nhiều địa bàn các tỉnh thành trong phạm vi cả nước.

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

- Mô hình quản trị: Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT được tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình tại điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc, có Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị. Cụ thể:

Đại hội đồng cổ đông

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Quốc Khánh

Chủ tịch

Ông Trần Công Quý Phó chủ tịch
 Ông Nguyễn Huy Hoàng Thành viên độc lập

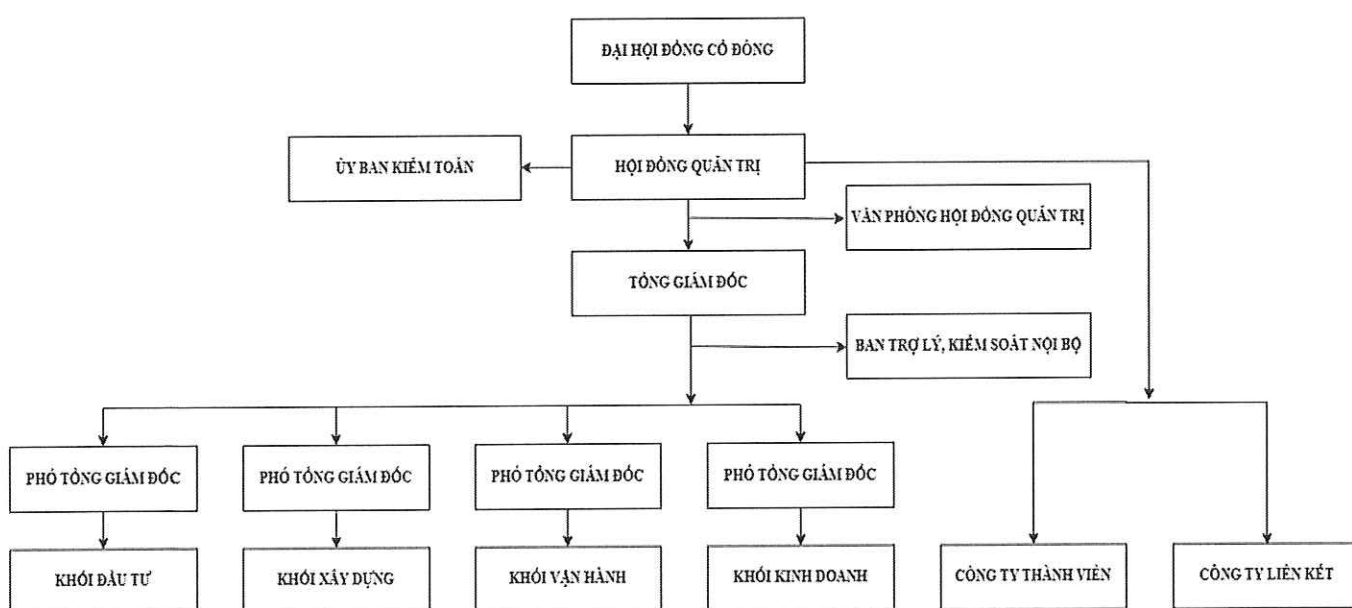
Ủy ban Ban Kiểm toán (tiểu ban trực thuộc HĐQT)

Ông Nguyễn Huy Hoàng Chủ tịch
 Ông Trần Công Quý Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Sơn Nam Tổng Giám đốc
 Ông Lê Việt Nam Phó Tổng Giám đốc

- Cơ cấu bộ máy quản lý :



- Các công ty con, công ty liên kết (cập nhật đến ngày 31/12/2025):

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
Công ty con:					
1	Công ty TNHH Một Thành Viên CNT Trà Đuốc	Tổ 5, ấp Rẫy Mới, xã Kiên Lương, An Giang	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	2.000.000.000	100%
2	Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	F07-22 đường số 2 - Khu ĐTM Hà Tiên, Phường Hà Tiên, An Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp trong xây dựng	50.000.000.000	100%

3	Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức	9-19 (lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, TP.HCM	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	103.000.000.000	100%
4	Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	Lô 65C, Khu QHDC Đảo 1B Bắc Sông Hà Thanh, phường Quy Nhơn, Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	250.000.000.000	100%
Công ty liên kết :					
1	Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	38E Trần Cao Vân, phường Võ Thị Sáu, TP Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	3.000.000.000	33,33%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	49 Lê Quốc Hưng, Phường Xóm Chiếu, TP. HCM	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	14.000.000.000	30,60%
3	Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng	Tổ dân phố Đắp 3, Phường Phổ Yên, Thái Nguyên	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	136.000.000.000	20%

4. Định hướng phát triển

- Tiếp tục đổi mới và nâng cao năng lực quản lý điều hành, tăng trưởng và phát triển bền vững về mọi mặt; Đẩy mạnh các hoạt động quảng bá xây dựng thương hiệu, mở rộng thị trường.

- Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng): đảm bảo việc hoạt động kinh doanh theo hướng xanh hóa, tiết kiệm nguồn năng lượng tối đa; luôn đặt mục tiêu kinh doanh kết hợp với trách nhiệm đối với xã hội; tham gia tích cực vào các hoạt động vì cộng đồng.

- Luôn duy trì và phát triển vốn, quản lý chặt chẽ chi phí, tạo việc làm, nâng cao đời sống tạo thu nhập ổn định cho người lao động và đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

5. Các rủi ro:

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

- Rủi ro thị trường: Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

- 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) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

- 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.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	233	55
Doanh thu thuần	233	55
Lợi nhuận gộp	174	27
Lợi nhuận thuần	164	22
Lợi nhuận khác	3,3	(3)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	167	19
Lợi nhuận sau thuế	135	17

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Năm 2025			% Tăng trưởng so với năm 2024
			Kế hoạch	Thực hiện	% TH/KH	
1	Doanh thu hợp nhất	233	64	55	86%	Giảm 76%
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	167	13	19	146%	Giảm 89%
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	135	9	17	189%	Giảm 87%
4	Cổ tức	32%	0%			

2. Tổ chức và nhân sự.

- Danh sách Ban điều hành (cập nhật đến 31/12/2025):

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
2	Lê Viết Nam	Phó Tổng Giám đốc
3	Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng

Thông tin Ban điều hành:

Ông NGUYỄN SƠN NAM Tổng Giám đốc		
1/ Giới tính:	Nam	
2/ Ngày tháng năm sinh:	20/10/1977	
3/ Nơi sinh:	Đồng Tháp	
4/ CCCD: 087077000585	Ngày cấp: 13/04/2021	
5/ Quốc tịch:	Việt Nam	
6/ Dân tộc:	Kinh	
7/ Địa chỉ thường trú:	132/8 Trần Bá Giao, Phường An Nhơn, TP.HCM	
8/ Số điện thoại công ty: 028 3829 5604	Số điện thoại di động:	
9/ Địa chỉ email:	<u>nam.nguyen@cnt.com.vn</u>	
10/ Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Kỹ thuật Xây dựng	
11/ Quá trình công tác:		
Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2000 - 2002	Xí nghiệp xây dựng số 9 - Công ty CNN số 1	Nhân viên phòng kỹ thuật
2002 - 2003	Công ty CP Địa ốc Đô Thị Xanh	Nhân viên phòng dự án
2003 - 2005	Xí nghiệp Tư vấn thiết kế & TTNT - Công ty CDC (Bộ xây dựng)	Trưởng bộ phận Thiết kế kết cấu
2005 - 2007	Tổng Công ty Bến Thành	Ban QLDA, Nhân viên phòng dự án
2007 - 2008	Công ty CP Đầu tư XL TM1 (Chi nhánh TP. HCM)	Chỉ huy công trường
2008 - 2009	Công ty CP Địa ốc Sài Gòn - Khang Điền	Ban QLDA, Trưởng giám sát Chủ đầu tư
2009 - 2011	Công ty Waseco	Phó ban Xây dựng QLDA
2011 - 2020	Công ty Cổ phần Hà Đô 4	Phó Tổng Giám đốc/ Chỉ huy trưởng

2020 - 2021	Công ty CP Tập đoàn CNT	Trợ lý Chủ tịch Hội đồng quản trị
01/2021 - Nay	Công ty CP Tập đoàn CNT	Tổng Giám đốc
12/ Các chức vụ công tác hiện nay (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác):	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT	
13/ Tổng số CP nắm giữ (tại ngày 31/12/2025): 2.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ, trong đó:		
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	
+ Cá nhân sở hữu:	2.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ	
14 /Các cam kết nắm giữ (nếu có)		
15/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của công ty:	Không	
16/ Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của Công ty:	Không	
17/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không	

Ông LÊ VIỆT NAM Phó Tổng Giám đốc	
1/ Giới tính:	Nam
2/ Ngày tháng năm sinh:	05/01/1978
3/ Nơi sinh:	Thanh Hóa
4/ CCCD: 038078023057	Ngày cấp: 22/11/2021
5/ Quốc tịch:	Việt Nam
6/ Dân tộc:	Kinh

7/ Địa chỉ thường trú:	5/18 đường 41, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, TP.HCM	
8/ Số điện thoại công ty: 028 3829 5604	Số điện thoại di động:	
9/ Địa chỉ email:	<u>nam.le@cnt.com.vn</u>	
10/ Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng dân dụng công nghiệp	
11/ Quá trình công tác:		
Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2002 - 2004	Bộ Quốc phòng - CN Phía Nam	Nhân viên thiết kế
2004 - 2005	Công ty CP TVTK Cơ khí và XD SNC Vina	Trưởng phòng Kế hoạch – Kỹ thuật
2005 - 2012	Công ty CP Tập đoàn CNT (trước đây Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật tư)	Nhân viên
2012 - 2015	Công ty CP Tập đoàn CNT (trước đây Công ty CP Xây dựng và Kinh doanh Vật tư)	Phó phòng Đầu tư & QLDA
2015 - Nay	Công ty CP Tập đoàn CNT	Phó Tổng Giám đốc
12/ Các chức vụ công tác hiện nay (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác):	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT	
13/ Tổng số CP nắm giữ (tại ngày 31/12/2025): 13.200 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ, trong đó:		
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	
+ Cá nhân sở hữu:	13.200 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ	
14 /Các cam kết nắm giữ (nếu có)		

15/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của công ty:	Không
16/ Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của Công ty:	Không
17/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

Ông NGUYỄN TIẾN DŨNG Kế toán trưởng		
1/ Giới tính:	Nam	
2/ Ngày tháng năm sinh:	04/03/1983	
3/ Nơi sinh:	Hà Tĩnh	
4/ CCCD: 042083007206	Ngày cấp: 20/08/2022	
5/ Quốc tịch:	Việt Nam	
6/ Dân tộc:	Kinh	
7/ Địa chỉ thường trú:	9.04C, Chung cư Tecco, Khu phố 5, Phường Đông Hưng Thuận, TP. Hồ Chí Minh	
8/ Số điện thoại công ty: 028 3829 5604	Số điện thoại di động:	
9/ Địa chỉ email:	dung.nguyen1@cnt.com.vn	
10/ Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế	
11/ Quá trình công tác:		
Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
02/2006 - 01/2007	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Quý Hải	Kế toán tổng hợp
03/2007 - 01/2010	Công ty TNHH Chế biến xuất khẩu Trà Cà Phê Vườn Đông Dương	Kế toán trưởng
02/2010 - 11/2011	Công ty TNHH Tiến Phước	Phó phòng kế toán

01/2012 - 10/2016	Công ty TNHH Xây Dựng Môi Trường Xanh - Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Môi Trường Xanh	Kế toán trưởng công ty
06/2017 - 03/2022	Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Trần Anh Long An	Kế toán trưởng Tập đoàn
06/2022 - Nay	Công ty CP Tập đoàn CNT	Kế toán trưởng
12/ Các chức vụ công tác hiện nay (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác):	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT	
13/ Tổng số CP nắm giữ (tại ngày 31/12/2025): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:		
+ Đại diện phần vốn của (tên tổ chức là cổ đông Nhà nước/cổ đông chiến lược/ khác):	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	
14 /Các cam kết nắm giữ (nếu có)		
15/ Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của công ty:	Không	
16/ Lợi ích có liên quan tới công ty và các bên có liên quan của Công ty:	Không	
17/ Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không	

- Những thay đổi trong ban điều hành năm 2025: Phó Tổng Giám đốc Lê Thành Long miễn nhiệm ngày 10/01/2025.

- Số lượng cán bộ, nhân viên. Tính đến ngày 31/12/2025, số lượng cán bộ nhân viên của Công ty là 50 người.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

a) Các khoản đầu tư lớn:

- Phê duyệt phương án đầu tư dự án Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát với tổng mức đầu tư 301.439.000.000 đồng.

- Xin chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân tại phường Quy Nhơn Bắc, tỉnh Gia Lai với tổng mức đầu tư dự kiến 1.401.549.600.000 đồng.

b) Các công ty con, công ty liên kết:

(cập nhật đến 31/12/2025)

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ (đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư (đồng)
1	Công ty TNHH Một Thành Viên CNT Trà Đuốc	2.000.000.000	100%	2.000.000.000
2	Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang	50.000.000.000	100%	50.000.000.000
3	Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức	103.000.000.000	100%	103.000.000.000
4	Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	250.000.000.000	100%	250.000.000.000
5	Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	3.000.000.000	33,33%	1.000.000.000
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	14.000.000.000	30,60%	4.284.000.000
7	Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng	136.000.000.000	20%	27.940.000.000

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	844.157.198.011	776.160.013.876	-8,06%
Doanh thu thuần	233.265.940.693	55.292.878.389	-76,30%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	164.141.737.960	22.031.825.963	-86,58%
Lợi nhuận khác	3.279.507.776	(3.279.073.690)	-199,99%
Lợi nhuận trước thuế	167.421.245.736	18.752.752.273	-88,80%

Lợi nhuận sau thuế	134.954.429.606	16.903.754.054	-87,47%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	32%		

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
<i>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</i>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	5,89	11,50
+ Hệ số thanh toán nhanh: Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	Lần	5,05	4,15
<i>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</i>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	17,42	9,30
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	21,09	10,26
<i>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</i>			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Lần	0,58	0,10
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Lần	0,27	0,07
<i>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,58	0,31
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu.....	%	0,19	0,02
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,16	0,02
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	0,59	0,4

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.

a) Cổ phần: Theo danh sách cổ đông tại ngày 10/03/2026, tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT là 65.480.283 CP. Trong đó:

- Số lượng CP đang lưu hành: 65.380.283 CP
- + Số lượng CP chuyển nhượng tự do: 65.380.283 CP
- + Số lượng CP hạn chế chuyển nhượng: 0 CP
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 100.000 CP

b) Cơ cấu cổ đông:

Tính đến ngày 10/03/2026

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ % trên tổng số CP
I.	Theo tỷ lệ sở hữu	887	65.480.283	100%
1	Cổ đông lớn (nắm giữ từ 5% trở lên)	1	57.762.963	88,21%
2	Cổ đông nhỏ	886	7.717.320	11,79%
II.	Theo quy mô sở hữu	887	65.480.283	100%
1	Cổ đông tổ chức	7	57.973.860	88,54%
2	Cổ đông cá nhân	880	7.506.423	11,46%
III.	Theo tính chất sở hữu	887	65.480.283	100%
1	Cổ đông trong nước	876	65.380.752	99,85%
	- Cổ đông nhà nước	0	0	0%
	- Cổ đông khác	876	65.380.752	99,85%
2	Cổ đông nước ngoài	11	99.531	0,15%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 0%, có hiệu lực từ ngày 19/09/2024 (theo Công văn của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam). Các cổ đông nước ngoài hiện có là những cổ đông đã mua cổ phiếu Công ty trước thời điểm ngày 19/09/2024.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Thời điểm	Số lượng CP phát hành thêm (CP)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Cơ sở
03/2003	Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu: 20.000.000.000 đồng		Giấy chứng nhận ĐKKD lần đầu ngày 04/03/2003
06/2005	1.600.000	36.000.000.000	Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 1 ngày 20/06/2005
10/2006	1.000.000	46.000.000.000	Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 2 ngày 20/10/2006
07/2007	3.400.000	80.000.000.000	Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 3 ngày 25/07/2007

02/2010	2.000.000	100.000.000.000	Giấy chứng nhận ĐKKD thay đổi lần 9 ngày 08/02/2010
03/2011	15.069	100.150.690.000	Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần 10 ngày 11/03/2011
11/2020	30.000.000	400.150.690.000	Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần 15 ngày 16/11/2020
01/2025	10.377.716	503.927.850.000	Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần 19 ngày 23/01/2025
07/2025	15.087.498	654.802.830.000	Giấy chứng nhận ĐKDN thay đổi lần 20 ngày 30/07/2025

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng CP quỹ tính đến 31/12/2025: 100.000 CP
- Giao dịch cổ phiếu quỹ thực hiện trong năm 2025: Không.

e) Các chứng khoán khác: Không.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

6.1. Tác động lên môi trường:

Tổng phát thải khí nhà kính (GHG) trực tiếp và gián tiếp: Không

Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

a) Tổng lượng nguyên vật liệu được sử dụng để sản xuất và đóng gói các sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức trong năm: Không

b) Báo cáo tỷ lệ phần trăm nguyên vật liệu được tái chế được sử dụng để sản xuất sản phẩm và dịch vụ chính của tổ chức: Không

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

Công ty sử dụng các loại năng lượng trực tiếp như điện, xăng dầu cho hoạt động Văn phòng và đội xe với định mức và chi phí sử dụng hợp lý, phù hợp với giá vốn, chi phí bán hàng và chi phí quản lý của Công ty. Công ty luôn đảm bảo việc sử dụng tiết kiệm, hợp lý, hạn chế lãng phí nguyên liệu, xây dựng kế hoạch quản lý chi phí hiệu quả cho từng năm.

6.4. Tiêu thụ nước:

Việc tiêu thụ nước chỉ để phục vụ cho công tác hoạt động, sinh hoạt tại Văn phòng và cung ứng cho các khách hàng của Công ty, vì vậy lượng tiêu thụ nước của Công ty là không đáng kể.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

a) Số lần bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

b) Tổng số tiền do bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường: Không

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động

a) Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động.

- Số lượng lao động tính đến 31/12/2025: 50 người.

- Mức lương trung bình đối với người lao động:

Nội dung	Năm 2024	Năm 2025	Tăng/giảm (%)
Mức lương trung bình (đồng/người/tháng)	21.468.534	25.517.137	18,86%

b) Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ chính sách đối với người lao động theo đúng quy định của pháp luật như: chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động và các đảm bảo các chính sách phúc lợi cho cán bộ công nhân viên. Công đoàn và Công ty đã tổ chức nhiều chương trình nhằm khen thưởng, khuyến khích động viên người lao động; tổ chức hoạt động teambuilding, du lịch định kỳ cho người lao động...

Hằng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho người lao động, đóng BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ, đúng hạn cho toàn bộ người lao động.

c) Hoạt động đào tạo người lao động

Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo cho cán bộ nhân viên. Trong đó có các nội dung như: Đào tạo hội nhập văn hóa doanh nghiệp, văn hóa ứng xử; An toàn lao động; Kiến thức, kỹ năng phòng cháy chữa cháy; Các kiến thức nghiệp vụ chuyên môn khác theo yêu cầu của từng bộ phận...

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương.

Công ty không chỉ coi trọng trách nhiệm đối với môi trường mà còn đặt sự quan tâm đặc biệt với cộng đồng địa phương. Công ty nhận thức rõ sự phát triển bền vững luôn gắn liền với cộng đồng, xã hội. Công ty thường xuyên hỗ trợ và đồng hành cùng sự phát triển của địa phương nơi công ty hoạt động.

Đồng thời, Công ty tuân thủ nghiêm túc về kê khai thuế các khoản ngân sách khác phải nộp. Điều này không chỉ đảm bảo tính minh bạch và trung thực trong hoạt động kinh doanh mà còn đóng góp vào nguồn thu ngân sách địa phương, từ đó gián tiếp hỗ trợ các chương trình phát triển cộng đồng.

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

Công ty luôn chú trọng và theo dõi các hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN). Tuy hiện tại Công ty chưa có hoạt động về thị trường vốn xanh nhưng Ban lãnh đạo Công ty luôn sẵn sàng cập nhật và tiếp thu những thông báo mới nhất từ UBCKNN về thị trường vốn xanh. Bằng cách này, Công ty mong muốn góp phần vào sự phát triển bền vững của thị trường vốn xanh, đồng thời tạo dựng lòng tin và uy tín từ phía cổ đông, đối tác và cộng đồng đầu tư.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Năm 2025, kinh tế toàn cầu có dấu hiệu giảm tốc rõ rệt. Điểm nóng đáng chú ý là tình hình bất ổn chính trị thế giới, chính sách thuế của Mỹ, chỉ số lạm phát tăng, dẫn đến suy giảm sức mua làm ảnh hưởng đến mảng kinh doanh cốt lõi của tập đoàn là Bất động sản, số lượng sản phẩm bàn giao giảm mạnh, khách hàng khó khăn tài chính vì tình hình chung dẫn đến thu nợ chậm, kết quả Doanh thu năm 2025 đạt 86% so với kế hoạch đề ra.

Tuy nhiên, một số điểm vài sáng thị trường bất động sản phục hồi cục bộ ở khu vực thành phố lớn như Hà Nội đối với các doanh nghiệp mà tập đoàn đang đầu tư liên kết ghi nhận nguồn lợi nhuận khá tích cực.

Ngoài ra, Công ty tập trung chú trọng vào kiểm soát chi phí hoạt động doanh nghiệp, đẩy mạnh triển khai hoạt động dự án, cũng đã đạt được mục tiêu lợi nhuận trước thuế hợp nhất so với kế hoạch đạt 146%.

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	CÁC CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH	THỰC HIỆN	% TH / KH
1	Giá trị doanh thu thuần hợp nhất	64	55	86%
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	13	19	146%
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	9	17	189%

Một số điểm tiêu biểu Công ty đạt được trong năm 2025:

- CNT tăng vốn trong năm 2025 từ 503,9 tỷ lên 654,8 tỷ.
- CNT Group đã chủ động triển khai dự án mới: Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai
- CNT Group thành công trúng đấu giá dự án Khu Đô thị phía Tây Nam Cầu Long Vân, Phường Quy Nhơn Bắc, Tỉnh Gia Lai.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Năm 2024	Năm 2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	779.581.720.069	703.719.015.962
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	303.136.723.666	160.814.856.172
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	189.500.000.000	60.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	162.048.724.567	26.934.800.599
IV. Hàng tồn kho	111.910.828.002	449.925.448.112
V. Tài sản ngắn hạn khác	12.985.443.834	5.543.911.079
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	64.575.477.942	72.440.997.914
I. Các khoản phải thu dài hạn	3.208.251.251	2.633.251.251
II. Tài sản cố định	32.970.554.653	30.841.540.502
III. Bất động sản đầu tư	0	715.724.400
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	26.453.179.411	37.779.579.443
VI. Tài sản dài hạn khác	1.943.492.627	470.902.318

b) Tình hình nợ phải trả

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2025
A. NỢ PHẢI TRẢ	147.048.180.234	72.205.799.045
I. Nợ ngắn hạn	132.316.581.258	61.192.090.616
II. Nợ dài hạn	14.731.598.976	11.013.708.429

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục kiện toàn cơ cấu bộ máy tổ chức và quản lý để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của công việc.

Ngay từ đầu năm, Công ty đã xây dựng các kế hoạch tài chính, đầu tư và quản lý chi phí hiệu quả nhằm triệt để tiết kiệm chi phí quản lý Công ty, phổ biến tới các đơn vị và người lao động của Công ty.

Những tiến bộ Công ty đã đạt được:

- Từng bước tái cơ cấu bộ máy quản trị và điều hành, chú trọng và công tác nhân sự và quản lý tài chính để đạt hiệu quả cao trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Công ty xác định rõ nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty nên đã tập trung phát triển nguồn nhân lực của mình, đào tạo nên đội ngũ nhân viên có kỹ năng, chuyên môn tốt, xây dựng đội ngũ quản trị hướng tới sự phát triển dài hạn.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Củng cố và ổn định cơ cấu tổ chức nhân sự, bộ máy quản lý điều hành và các phòng ban, tăng cường gắn kết giữa các phòng ban, kiểm soát chi phí hoạt động giúp nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ thông tin nâng cao năng suất lao động và tranh thủ nắm bắt thời cơ.

Đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án Bất động sản đảm bảo mục tiêu bán hàng trong năm 2026 đón đầu thị trường, chú trọng đẩy nhanh tiến độ triển khai 2 dự án, Khu chung cư thương mại dọc đường Huỳnh Tấn Phát và dự án Khu đô thị phía Tây Nam cầu Long Vân trên địa bàn tỉnh Gia Lai đảm bảo mục tiêu bán hàng trong năm 2026 và bàn giao sản phẩm trong các năm 2027, năm 2028 hướng tới ổn định doanh thu tương lai, giữ vững tăng trưởng và đảm bảo các lợi ích lâu dài như đã cam kết với cổ đông.

Tiếp tục nghiên cứu phát triển dự án tại các thị trường có nhiều tiềm năng như TP Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các vùng lân cận.

Chỉ tiêu kế hoạch năm 2026:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch
1	Giá trị doanh thu thuần hợp nhất	56
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	15
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	13

5. Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán:

Không.

6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

Báo cáo ở mục II.6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty, trong đó có đánh giá liên quan đến trách nhiệm môi trường và xã hội.

Trong năm 2025, HĐQT đã đề ra phương hướng hoạt động, định hướng phát triển kinh doanh của Công ty trên cơ sở Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 28/04/2025. HĐQT luôn chủ động nắm bắt kịp thời các diễn biến của tình hình kinh tế, chính trị, xã hội; Phân tích, đánh giá những khó khăn, thuận lợi cũng như những cơ hội và thách thức để kịp thời đưa ra những quyết sách đúng đắn và hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh, thường xuyên giám sát chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện nghiêm túc các nhiệm vụ đã được HĐQT thông qua tại các Nghị quyết, Quyết định.

Về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, HĐQT luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường và bảo vệ môi trường cũng như tham gia vào các hoạt động xã hội từ thiện, một số hoạt động đã được công ty triển khai trong năm như: hỗ trợ các gia đình gặp khó khăn, chia sẻ trách nhiệm cộng đồng, xã hội. Các hoạt động phong trào tập thể được người lao động tham gia sôi nổi, nhiệt tình.

Công ty giữ ổn định hoạt động kinh doanh, việc làm, thu nhập, quyền lợi chính đáng cho người lao động, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế, ngân sách cho nhà nước; Đảm bảo các quyền lợi cao nhất cho cổ đông, đạt kết quả khả quan trong hoạt động sản xuất kinh doanh mà ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đã giao là một nỗ lực đáng ghi nhận của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể CBNV trong năm 2025.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Ban Tổng Giám đốc đã triển khai thực hiện tốt các Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT, đồng thời thường xuyên tổ chức các cuộc họp giữa lãnh đạo các đơn vị trong Công ty, các Trường phòng/ban để xử lý, tháo gỡ, kịp thời giải quyết những khó khăn và đề ra phương án khắc phục, cũng như các định hướng và quyết định kịp thời.

Năm 2025 là một năm có nhiều khó khăn nhưng với sự chỉ đạo đúng đắn kịp thời của ban lãnh đạo và sự cố gắng của toàn thể cán bộ nhân viên, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT đã vượt qua khó khăn và đạt được những kết quả vô cùng tích cực.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị nhận định năm 2026 sẽ tiếp tục đặt ra nhiều thách thức đối với hoạt động của doanh nghiệp do những biến động của môi trường kinh tế và thị trường. Tuy nhiên, đây cũng là cơ hội để CNT Group khẳng định vị thế và năng lực phát triển thông qua việc triển khai hiệu quả các chiến lược phát triển bền vững đã đề ra.

Định hướng lâu dài của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT là tiếp tục đổi mới trong quản trị và hoạt động kinh doanh, xây dựng và phát triển thương hiệu CNT Group trở thành doanh nghiệp uy tín, phát triển ổn định trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, đồng thời duy trì và phát huy hiệu quả các ngành nghề kinh doanh hiện hữu. Trong đó, bất động sản tiếp tục được xác định là lĩnh vực trọng tâm, đóng vai trò mũi nhọn trong chiến lược phát triển của Công ty.

CNT Group sẽ tập trung củng cố nền tảng hoạt động, chuẩn bị đầy đủ các nguồn lực để sẵn sàng tăng tốc khi thị trường thuận lợi, đặc biệt trong điều kiện Công ty đang nắm bắt và triển khai thực hiện các dự án mới.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP	Chức danh quản lý tại Công ty khác
1	Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT	1,66%	- Chủ tịch Công ty, Đại diện theo pháp luật Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang; - Chủ tịch HĐQT, Đại diện theo pháp luật Công ty CP Bắc Thăng Long - Thành Đông; - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Hồng Mã.
2	Trần Công Quý	Phó Chủ tịch HĐQT	0%	- Giám đốc Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang. - Chủ tịch Công ty, Giám đốc, Đại diện theo pháp luật Công ty TNHH MTV CNT Trà Đước; - Thành viên HĐQT Công ty CP Hồng Mã; - Giám đốc, Đại diện theo pháp luật Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn.
3	Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên độc lập HĐQT	0%	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị:

Báo cáo tại mục V.2. Ủy ban Kiểm toán

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị: Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức tổng cộng là 23 cuộc họp định kỳ, bất thường để kịp thời đưa ra các Quyết định/Nghị quyết liên quan đến việc tổ chức và hoạt động của Công ty, thực hiện việc lãnh đạo, quản lý hoạt động kinh doanh. Cụ thể như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Phạm Quốc Khánh	23	100%	
2	Trần Công Quý	23	100%	

3	Nguyễn Huy Hoàng	23	100%	
---	------------------	----	------	--

Qua 23 cuộc họp, Hội đồng quản trị đã ban hành 23 Nghị quyết/Quyết định với nội dung, kết quả cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
Nghị Quyết HĐQT:				
1	01/NQ-HĐQT	10/01/2025	Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với ông Nguyễn Thành Long	100%
2	02/NQ-HĐQT	22/01/2025	Thông qua việc ký kết, thực hiện hợp đồng/giao dịch giữa Công ty với người liên quan trong năm 2025	100%
3	03/NQ-HĐQT	27/02/2025	Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
4	04/NQ-HĐQT	07/04/2025	Thông qua các nội dung liên quan đến tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
5	05/NQ-HĐQT	15/05/2025	Triển khai phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
6	06/NQ-HĐQT	19/05/2025	Ban hành Quy chế Công bố thông tin	100%
7	07/NQ-HĐQT	05/06/2025	Chốt ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng tiền và bằng cổ phiếu	100%
8	08/NQ-HĐQT	07/07/2025	Đăng ký tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
9	09/NQ-HĐQT	17/07/2025	Thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung với VSDC và ngày đăng ký giao dịch bổ sung với HNX	100%
10	10/NQ-HĐQT	05/11/2025	Tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025	100%
Quyết định HĐQT:				
1	01/QĐ-HĐQT	16/01/2025	Phê duyệt kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT	100%
2	02/QĐ-HĐQT	07/03/2025	Điều chỉnh và ban hành sơ đồ tổ chức vận hành của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT	100%
3	03/QĐ-HĐQT	31/03/2025	Huy động thêm vốn góp và chuyển đổi Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn thành Công ty TNHH hai thành viên trở lên	100%

4	04/QĐ-HĐQT	12/05/2025	Thanh toán thù lao HĐQT Quý 1 năm 2025	100%
5	05/QĐ-HĐQT	17/06/2025	Thông qua việc tăng vốn điều lệ của Công ty con – Công ty TNHH Dream1 Thủ Đức	100%
6	06/QĐ-HĐQT	17/06/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025	100%
7	07/QĐ-HĐQT	17/06/2025	Chuyển giao công trình điện của Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới TP Hà Tiên sang UBND TP Hà Tiên	100%
8	08/QĐ-HĐQT	03/07/2025	Lựa chọn Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn là đơn vị thực hiện hợp tác đầu tư	100%
9	09/QĐ-HĐQT	24/07/2025	Thanh toán thù lao HĐQT Quý 2 năm 2025	100%
10	10/QĐ-HĐQT	27/08/2025	Giảm vốn góp tại Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	100%
11	11/QĐ-HĐQT	08/09/2025	Chuyển nhượng hợp đồng mua bán bất động sản	100%
12	12/QĐ-HĐQT	22/09/2025	Nhận chuyển nhượng vốn góp, chuyển đổi loại hình doanh nghiệp tại Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn	100%
13	13/QĐ-HĐQT	15/10/2025	Thanh toán thù lao HĐQT Quý 3 năm 2025	100%

d) Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị:

- Cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty có 01 thành viên độc lập HĐQT trên tổng số 03 thành viên HĐQT, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020 đồng thời cũng phù hợp với quy định tại Khoản 4 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP hướng dẫn Luật Chứng khoán.

- Đánh giá hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Thành viên độc lập HĐQT đã thực hiện giám sát một cách chặt chẽ hoạt động của HĐQT và Ban điều hành trong năm tài chính 2025 trên các phương diện cụ thể như sau:

- + Công tác báo cáo tài chính, tình hình hoạt động, tình hình tài chính của Công ty;
- + Tuân thủ quy định tổ chức các cuộc họp HĐQT;
- + Hoạt động giám sát đối với Ban điều hành;

- Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị (Ủy ban Kiểm toán): **Báo cáo tại mục V.2. Ủy ban Kiểm toán.**

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:

Họ tên	Chức vụ	Tên chứng chỉ
Trần Công Quý	Phó Chủ tịch HĐQT	Chứng nhận Giám đốc Điều hành doanh nghiệp tự động (CEO Quản trị) do Học Viện doanh nhân CEO Việt Nam cấp năm 2022.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: Không.

2. Ủy ban kiểm toán

a) Thành viên và cơ cấu của Ủy ban kiểm toán (tính đến 31/12/2025):

STT	Họ và tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu CP có quyền biểu quyết
1	Nguyễn Huy Hoàng	Chủ tịch UBKT	0%
2	Trần Công Quý	Thành viên UBKT	0%

b) Hoạt động của Ủy ban kiểm toán:

- Đánh giá hoạt động của Ủy ban kiểm toán: UBKT đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ chức năng trong việc kiểm tra tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, Quy chế Quản trị Công ty; Đánh giá việc tuân thủ quy trình, quy định, chính sách và chuẩn mực kế toán; Giám sát dịch vụ kiểm toán độc lập đối với báo cáo tài chính Công ty. Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ Công ty và thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

- Trong năm 2025, UBKT đã tổ chức 02 cuộc họp với đầy đủ các thành viên tham gia, nội dung chính là thông qua số liệu dự thảo báo cáo tài chính trong năm 2025; đánh giá kết quả quá trình hoạt động trong năm 2025 của HĐQT, Ban điều hành Công ty đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định nội bộ khác của công ty, làm cơ sở báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ủy ban kiểm toán.

a) Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập (đồng)
Hội đồng quản trị - Ủy ban Kiểm toán			
1	Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT	1.233.934.455
2	Trần Công Quý	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm thành viên UBKT	1.186.891.257

4	Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên độc lập HĐQT – kiêm Chủ tịch UBKT	241.200.000
Ban Tổng Giám đốc			
1	Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc	1.174.554.114
2	Lê Viết Nam	Phó Tổng Giám đốc	994.651.642
Cán bộ quản lý khác			
1	Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng	485.456.263

b) Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

S T T	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Phạm Quốc Khánh	Người nội bộ	835.611	1,657 %	1.086.2 94	1,65 9%	Nhận 250.683 cổ phiếu từ đợt chia cổ tức.
2	Lê Viết Nam	Người nội bộ	4.000	0,008 %	13.200	0,02 0%	Nhận 1.200 cổ phiếu từ đợt chia cổ tức. Mua 8.000 cổ phiếu
3	Công ty Cổ phần Hồng Mã	Người liên quan của người nội bộ	44.433. 049	88,128 %	57.762. 963	88,2 14%	Nhận 13.329.914 cổ phiếu từ đợt chia cổ tức.
4	Công đoàn của Công ty Cổ phần Tập Đoàn CNT	Tổ chức chính trị - xã hội của công ty	84.243	0,167 %	109.515	0,16 7%	Nhận 25.272 cổ phiếu từ đợt chia cổ tức.

c) Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ:

- Giao dịch giữa công ty với người có liên quan của công ty; hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ được trình bày chi tiết trong Phần VII.2. tại Báo cáo Tình hình quản trị Công ty năm 2025 (*) đăng tải trên website Công ty.

- Giao dịch giữa người nội bộ công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày chi tiết trong Phần VII.3. tại Báo cáo Tình hình quản trị Công ty năm 2025 (*) đăng tải trên website Công ty.

(*) Báo cáo Tình hình quản trị Công ty năm 2025 được đăng tải trên website Công ty theo đường dẫn: <https://cnt.com.vn/uploads/files/quan-he-co-dong/2026/bcqt-rut-gon---vi.pdf>

d) Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT đã tuân thủ chặt chẽ đối với các quy định về pháp luật và nội bộ trong công tác quản trị của Công ty. Công ty thường xuyên theo dõi các quy định để cập nhật và hoàn thiện Điều lệ công ty và các quy chế tiệm cận với các thông lệ quản trị tốt. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban khác đều thực hiện đúng thẩm quyền, chức năng và hiệu quả. Công ty luôn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và các đối tượng có liên quan. Ngoài ra, trong năm công ty đã thực hiện đầy đủ và hiệu quả về công tác công bố thông tin theo đúng quy định, đảm bảo rõ ràng, minh bạch đối với nhà đầu tư.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán:

Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán bao gồm: Bảng cân đối kế toán; Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh; Báo cáo lưu chuyển tiền tệ; Bản thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định pháp luật về kế toán và kiểm toán đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC. Toàn văn nội dung Báo cáo tài chính kiểm toán 2025 đã được đăng tải trên website của Công ty theo đường dẫn: <https://cnt.com.vn/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh.html>. (Đính kèm BCTC).

Nơi nhận:

- Sở GKCK HN, UBCKNN;
- Lưu: VT, HĐQT.

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT 



Phạm Quốc Khánh



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT



MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 48

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") trân trọng đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung về Tập đoàn

Thành lập

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

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 28 tháng 7 năm 2008 với mã chứng khoán là CNT.

Cổ phiếu của Công ty hủy niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 15 tháng 5 năm 2014 theo Quyết định số 161/QĐ-SGDHCM của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Vào ngày 27 tháng 02 năm 2015, cổ phiếu của Công ty được chấp thuận giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội theo Quyết định số 105/QĐ-SGDHN của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch trên thị trường UPCOM vào ngày 17 tháng 3 năm 2015 theo Thông báo của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh của Tập đoàn

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

Tên tiếng anh: CNT GROUP CORPORATION.

Tên viết tắt: CNT GROUP.

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Tập đoàn được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Quốc Khánh

Ông Trần Công Quý

Ông Nguyễn Huy Hoàng

Ông Lý Chí Tùng

Chủ tịch

Phó Chủ tịch

Thành viên

Thành viên - miễn nhiệm từ ngày 28/4/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

3. Hội đồng Quản trị, Ủy Ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ủy Ban Kiểm toán

Ông Nguyễn Huy Hoàng

Chủ tịch

Ông Trần Công Quý

Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Sơn Nam

Tổng Giám đốc

Ông Lê Việt Nam

Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thành Long

Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm từ ngày 10/01/2025

Ông Nguyễn Tiến Dũng

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong năm và đến ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Ông Phạm Quốc Khánh

Chủ tịch HĐQT

Ông Phạm Quốc Khánh đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Sơn Nam ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo giấy ủy quyền số 04/UQ-CNT ngày 27/01/2026.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC (“Moore AISC”) được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn.

5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở thuyết minh của báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Tập đoàn và liên quan đến Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty và những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6. Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Sơn Nam

Tổng Giám Đốc

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 16 tháng 3 năm 2026





Số: A0625224 -HN/MOORE AISC-DN6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 16 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 48, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT và các công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 3 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



.....
Lê Hùng Dũng

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3174-2025-005-1

.....
Huỳnh Thị Bích Liễu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3902-2022-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		703.719.015.962	779.581.720.069
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	160.814.856.172	303.136.723.666
1. Tiền	111		6.314.856.172	123.136.723.666
2. Các khoản tương đương tiền	112		154.500.000.000	180.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	60.500.000.000	189.500.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		60.500.000.000	189.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.934.800.599	162.048.724.567
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	231.126.970.098	227.265.066.026
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	23.245.722.417	108.455.348.458
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5a	-	400.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	9.530.188.853	60.680.324.276
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4,6	(236.968.080.769)	(235.533.325.354)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	781.311.161
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	449.925.448.112	111.910.828.002
1. Hàng tồn kho	141		449.925.448.112	111.910.828.002
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.543.911.079	12.985.443.834
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12a	3.724.861.937	8.787.747.890
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.030.744.148	3.409.390.950
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15b	788.304.994	788.304.994
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		72.440.997.914	64.575.477.942
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.633.251.251	3.208.251.251
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	200.000.000	200.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	2.633.251.251	3.208.251.251
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	V.5	(200.000.000)	(200.000.000)
II. Tài sản cố định	220		30.841.540.502	32.970.554.653
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	30.499.346.954	32.970.554.653
- Nguyên giá	222		55.420.513.317	55.884.433.687
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.921.166.363)	(22.913.879.034)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	342.193.548	-
- Nguyên giá	228		360.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.806.452)	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	715.724.400	-
- Nguyên giá	231		715.724.400	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	37.779.579.443	26.453.179.411
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		36.391.479.443	25.065.079.411
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.241.310.000	2.241.310.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(853.210.000)	(853.210.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		470.902.318	1.943.492.627
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12b	268.999.227	1.179.232.128
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.20	201.903.091	764.260.499
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		776.160.013.876	844.157.198.011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam


NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		72.205.799.045	147.048.180.234
I. Nợ ngắn hạn	310		61.192.090.616	132.316.581.258
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.13	994.099.776	4.285.536.067
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	4.918.403.373	21.848.773.780
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	2.131.561.487	29.976.977.681
4. Phải trả người lao động	314		2.479.082.952	2.062.532.330
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	33.963.222.811	39.816.068.751
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17	12.302.171.031	25.573.886.146
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	1.005.877.680	3.206.955.713
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19a,b	2.968.642.000	2.968.620.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	2.148.201.284
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		429.029.506	429.029.506
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		11.013.708.429	14.731.598.976
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19c	12.163.555.036	15.132.175.036
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		(1.149.846.607)	(400.576.060)
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		703.954.214.831	697.109.017.777
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21	703.954.214.831	697.109.017.777
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		654.802.830.000	503.927.850.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		654.802.830.000	503.927.850.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(1.012.784.684)	(1.012.784.684)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.399.587.678	22.399.587.678
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.764.581.837	171.794.364.783
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.860.827.783	36.845.593.998
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		16.903.754.054	134.948.770.785
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		776.160.013.876	844.157.198.011


Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng



Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	55.292.878.389	233.265.940.693
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	55.292.878.389	233.265.940.693
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	28.544.822.519	59.477.460.179
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		26.748.055.870	173.788.480.514
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	16.767.940.535	28.763.039.213
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	1.701.259.825	754.209.564
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.701.259.825	563.166.712
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	VI.6	7.386.400.032	(1.537.846.744)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	2.513.365.761	16.311.772.875
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	24.655.944.888	19.805.952.584
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		22.031.825.963	164.141.737.960
12. Thu nhập khác	31	VI.8	7.829.536.929	5.852.312.691
13. Chi phí khác	32	VI.9	11.108.610.619	2.572.804.915
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(3.279.073.690)	3.279.507.776
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		18.752.752.273	167.421.245.736
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.11	2.035.911.358	30.038.772.384
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.12	(186.913.139)	2.428.043.746
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		16.903.754.054	134.954.429.606
Cổ đông của Công ty mẹ	61		16.903.754.054	134.953.329.389
Cổ đông không kiểm soát	62		-	1.100.217
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.13	292	2.334
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.14	292	2.334

Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		18.752.752.273	167.421.245.736
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.10	2.865.093.781	3.445.032.231
- Các khoản dự phòng	03	VI.7	1.434.755.415	(2.834.712.797)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(24.641.151.196)	(24.624.191.174)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	1.701.259.825	563.166.712
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		112.710.098	143.970.540.708
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		134.211.883.247	(58.113.511.841)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(338.730.344.510)	(18.891.467.294)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(44.179.122.435)	(213.031.311.671)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		5.973.118.854	20.219.959.894
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.701.259.825)	(563.166.712)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15a	(29.571.630.203)	(29.931.939.961)
- 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		(273.884.644.774)	(156.340.896.877)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(510.110.000)	(18.625.058.995)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		220.000.000	685.240.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(82.600.000.000)	(922.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		212.000.000.000	1.325.700.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.940.000.000)	(7.647.550.000)
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		19.392.071.050	29.203.983.450
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		144.561.961.050	407.316.615.364

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	80.027.383.500	18.980.910.036
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(82.995.981.500)	(1.569.115.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.030.585.770)	(3.991.506.902)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(12.999.183.770)	13.420.288.134
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		(142.321.867.494)	264.396.006.621
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		303.136.723.666	38.740.717.045
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	160.814.856.172	303.136.723.666

Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thành lập**

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

Hình thức sở hữu vốn:

Công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: CNT GROUP CORPORATION**Tên viết tắt:** CNT GROUP**Mã chứng khoán:** CNT**Trụ sở chính:** 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất: không có**6. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 50 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 41 nhân viên).****7. Cấu trúc Tập đoàn****7.1. Tổng số các công ty con: 04 (bốn) công ty**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Cấu trúc Tập đoàn (tiếp theo)

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có 04 (bốn) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty TNHH MTV CNT Trà Đuốc Tổ 5, Ấp Rẫy Mới, Xã Kiên Lương, Tỉnh An Giang	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang Lô F07-22 đường số 2, Khu ĐTM Hà Tiên, Phường Hà Tiên, Tỉnh An Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn Lô 65C, Khu QHDC Đảo 1B Bắc Sông Hà Thanh, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	100,00%	100,00%

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

Tên công ty và địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam 38E Trần Cao Vân, Phường Võ Thị Sáu, Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	33,33%	33,33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT Số 49 Lê Quốc Hưng, Phường Xóm Chiếu, Tp. Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	30,60%	30,60%
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đồng Tổ dân phố Đập 3, Phường Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	20,00%	20,00%

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC (TT200) được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều TT200; Thông tư số 202/2014/TT-BTC (TT202) được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 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 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 ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung một số điều TT200, Thông tư số 202/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT ("Công ty") và các công ty con gọi chung là ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

6.2 Tài sản cố định vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp:

Phần mềm máy vi tính

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

6.3. Phương pháp khấu hao tài sản cố định

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**Lợi nhuận chưa phân phối**

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả 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 phân 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. 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 năm.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi của doanh nghiệp 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.

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

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

Giá vốn kinh doanh bất động sản

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

24. Các bên liên quan

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

25. Nguyên tắc trình bày báo cáo bộ phận

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	6.314.856.172	123.136.723.666
Tiền mặt	3.299.922.215	879.536.249
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.014.933.957	122.257.187.417
Các khoản tương đương tiền	154.500.000.000	180.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng (*)	154.500.000.000	180.000.000.000
Cộng	160.814.856.172	303.136.723.666

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 03 tháng có lãi suất từ 4,4% đến 4,7%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính - xem trang 41 - 42.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
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	139.434.117.490	(130.996.622.242)	135.572.213.418	(131.674.653.411)
Cộng	231.126.970.098	(222.689.474.850)	227.265.066.026	(223.367.506.019)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	-	-	95.000.000.000	-
Công ty TNHH Hải Sơn	4.000.000.000	(2.000.000.000)	5.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3.152.685.510	(3.152.685.510)	3.152.685.510	(3.152.685.510)
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	8.800.000.000	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	7.293.036.907	(5.892.773.214)	5.302.662.948	(3.008.276.350)
Cộng	23.245.722.417	(11.045.458.724)	108.455.348.458	(6.160.961.860)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	-	-	400.000.000	-
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	-	-	400.000.000	-
b. Dài hạn	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Phải thu về cho vay là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	200.000.000	(200.000.000)	200.000.000	(200.000.000)
Cộng	200.000.000	(200.000.000)	600.000.000	(200.000.000)

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	9.530.188.853	(3.233.147.195)	60.680.324.276	(6.004.857.475)
Tạm ứng	6.306.979.764	(2.120.487.995)	45.205.403.616	(3.974.823.135)
Tạm ứng phát triển dự án	-	-	40.000.000.000	-
Tạm ứng nhân viên	6.306.979.764	(2.120.487.995)	5.205.403.616	(3.974.823.135)
Phải thu khác	3.223.209.089	(1.112.659.200)	15.474.920.660	(2.030.034.340)
Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thuyết minh số X.3)	-	-	386.586.302	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.868.720.549	-	2.801.093.350	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà	-	-	8.047.767.710	-
Các đối tượng khác	1.354.488.540	(1.112.659.200)	4.239.473.298	(2.030.034.340)
b. Dài hạn	2.633.251.251	-	3.208.251.251	-
Ký cược, ký quỹ	2.633.251.251	-	3.208.251.251	-
Cộng	12.163.440.104	(3.233.147.195)	63.888.575.527	(6.004.857.475)

7. Nợ xấu - xem trang 43 - 44.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	12.683.532	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	425.576.374.613	-	85.831.374.146	-
Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên	42.151.241.831	-	45.583.850.913	-
Dự án chung cư thương mại Quy Nhơn Bình Định	43.729.452.860	-	40.025.026.022	-
Dự án Khu đô thị Phía tây nam cầu Long Vân	238.271.098.000	-	-	-
Chi phí mua đất để thực hiện dự án (*)	101.424.581.922	-	-	-
Dự án khác	-	-	222.497.211	-
Hàng hoá	24.349.073.499	-	26.066.770.324	-
Hàng hóa	281.842.937	-	281.842.937	-
Hàng hóa bất động sản (**)	24.067.230.562	-	25.784.927.387	-
Cộng	449.925.448.112	-	111.910.828.002	-

(*) Đây là giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 900, tờ bản đồ số 34 tại phường Bình Chiểu, thành phố Thủ Đức, diện tích 3.295,7 m² nhận chuyển nhượng từ ông Trần Công Quý (bên liên quan - xem thuyết minh X.3). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Tập đoàn đang trong quá trình nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

Hàng hóa bất động sản Củ Chi	6.266.509.562	-	6.266.509.562	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11.706.300.000	-	11.706.300.000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6.094.421.000	-	6.094.421.000	-
Hàng hóa bất động sản khác	-	-	1.717.696.825	-
Cộng	24.067.230.562	-	25.784.927.387	-

Tập đoàn đã sử dụng quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.19 - Vay)

9. Tài sản cố định hữu hình - xem trang 45.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	-	-
Mua trong năm	360.000.000	360.000.000
Số dư cuối năm	360.000.000	360.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	17.806.452	17.806.452
Số dư cuối năm	17.806.452	17.806.452
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	342.193.548	342.193.548

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	-	-
Hàng tồn kho chuyển sang	715.724.400	715.724.400
Số dư cuối năm	715.724.400	715.724.400
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	-	-
Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	-	-
Số dư cuối năm	715.724.400	715.724.400

12. Chi phí trả trước**a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên
Chi phí khác

b. Chi phí trả trước dài hạn

Chi phí sửa chữa văn phòng
Chi phí khác

Cộng

31/12/2025	01/01/2025
3.724.861.937	8.787.747.890
3.506.967.075	8.658.998.349
217.894.862	128.749.541
268.999.227	1.179.232.128
119.002.980	866.453.535
149.996.247	312.778.593
3.993.861.164	9.966.980.018

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Phải trả cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Giấy Việt Nam - Công ty TNHH	522.633.497	522.633.497	-	-
Công ty TNHH An Phước	220.579.772	220.579.772	102.835.738	102.835.738
Công ty TNHH MTV Hoàn Phát Kiên Giang	-	-	681.167.938	681.167.938
Các nhà cung cấp khác	250.886.507	250.886.507	3.501.532.391	3.501.532.391
Cộng	994.099.776	994.099.776	4.285.536.067	4.285.536.067

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên	4.917.210.373	21.789.096.320
Các khách hàng khác	1.193.000	59.677.460
Cộng	4.918.403.373	21.848.773.780

15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**a. Phải nộp**

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
Thuế GTGT hàng bán/ dịch vụ cung cấp	-	3.645.489.703	3.516.109.043	129.380.660
Thuế thu nhập doanh nghiệp	29.441.393.672	2.035.911.358	29.571.630.203	1.905.674.827
Thuế thu nhập cá nhân	535.584.009	558.114.900	997.192.909	96.506.000
Thuế tài nguyên	-	874.438.180	874.438.180	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	504.799.045	504.799.045	-
Cộng	29.976.977.681	7.618.753.186	35.464.169.380	2.131.561.487

b. Phải thu

Thuế xuất, nhập khẩu	779.770.694	-	-	779.770.694
Thuế thu nhập cá nhân nộp thừa	7.872.800	-	-	7.872.800
Thuế thu nhập doanh nghiệp nộp thừa	661.500	-	-	661.500
Cộng	788.304.994	-	-	788.304.994

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

16. Chi phí phải trả ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025		
Chi phí dự án đất Hà Tiên	33.316.073.725	39.246.580.994		
Chi phí phải trả khác	647.149.086	569.487.757		
Cộng	33.963.222.811	39.816.068.751		
17. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025		
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên	12.302.171.031	25.573.886.146		
Cộng	12.302.171.031	25.573.886.146		
18. Phải trả khác ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025		
Kỹ quỹ, ký cược	50.000.000	50.000.000		
Phải trả khác	955.877.680	3.156.955.713		
<i>Tổng Công ty lắp máy Việt Nam</i>	-	2.091.442.684		
<i>Cổ tức phải trả</i>	40.803.070	-		
<i>Đối tượng khác</i>	915.074.610	1.065.513.029		
Cộng	1.005.877.680	3.206.955.713		
19. Vay	31/12/2025	01/01/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay dài hạn và đến hạn trả	2.968.620.000	2.968.620.000	2.968.620.000	2.968.620.000
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	2.968.620.000	2.968.620.000	2.968.620.000	2.968.620.000
b. Nợ thẻ tín dụng	22.000	22.000	-	-
c. Vay dài hạn	12.163.555.036	12.163.555.036	15.132.175.036	15.132.175.036
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn (1)	12.163.555.036	12.163.555.036	15.132.175.036	15.132.175.036
Cộng	15.132.197.036	15.132.197.036	18.100.795.036	18.100.795.036

Thuyết minh các khoản vay

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

Số tiền vay tối đa: 19.300.000.000 VND.

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31/12/2025	01/01/2025
- Thuế suất Thuế TNDN sử dụng để xác định Giá trị tài sản Thuế thu nhập hoãn lại		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ	20%	20%
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	1%	1%
- Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ	78.881.381	508.521.638
Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản	123.021.710	255.738.861
Cộng	201.903.091	764.260.499

21. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu - xem trang 46.****b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2025	01/01/2025
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88,21%	577.629.630.000	443.456.508.000
Các cổ đông khác	11,79%	77.173.200.000	60.471.342.000
Cộng	100,00%	654.802.830.000	503.927.850.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025	Năm 2024
và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu	654.802.830.000	503.927.850.000
Vốn góp đầu năm	503.927.850.000	400.150.690.000
Vốn góp tăng trong năm	150.874.980.000	103.777.160.000
Vốn góp cuối năm	654.802.830.000	503.927.850.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	160.933.537.000	-

d. Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.480.283	50.392.785
Cổ phiếu phổ thông	65.480.283	50.392.785
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100.000	100.000
Cổ phiếu phổ thông	100.000	100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.380.283	50.292.785
Cổ phiếu phổ thông	65.380.283	50.292.785
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	22.399.587.678	22.399.587.678
Cộng	22.399.587.678	22.399.587.678

* 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.

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	31/12/2025	01/01/2025
a. 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	1.601.478.812	931.410.000
Từ 1 năm đến 5 năm	5.811.938.429	838.600.000
Trên 5 năm	1.760.041.670	1.959.291.670
Cộng	9.173.458.911	3.729.301.670

Công ty hiện đang thuê mặt bằng tại các địa chỉ sau: (1) Dự án Khu đô thị mới, tại phường Hà Tiên, tỉnh An Giang; (2) Lầu 2, Số 9-19 Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh; (3) Lô 65C, Khu QHDC Đảo 1B Bắc Sông Hà Thanh, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai 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 HỢP NHẤT

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu khai thác đá	13.961.618.000	16.940.251.200
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.549.044.830	5.490.551.051
Doanh thu kinh doanh bất động sản	35.782.215.559	210.835.138.442
Cộng	55.292.878.389	233.265.940.693
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu khai thác đá	13.961.618.000	16.940.251.200
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.549.044.830	5.490.551.051
Doanh thu kinh doanh bất động sản	35.782.215.559	210.835.138.442
Cộng	55.292.878.389	233.265.940.693
3. Giá vốn hàng bán	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn khai thác đá	16.705.213.600	27.150.467.047
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.272.849.630	6.193.123.131
Giá vốn kinh doanh bất động sản	6.566.759.289	26.133.870.001
Cộng	28.544.822.519	59.477.460.179

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	16.573.056.038	26.331.767.421
Lãi chậm thanh toán	-	2.431.271.792
Cổ tức, lợi nhuận được chia	194.884.497	-
Cộng	16.767.940.535	28.763.039.213

5. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	1.701.259.825	563.166.712
Lỗ do thoái vốn đầu tư	-	191.042.852
Cộng	1.701.259.825	754.209.564

6. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi/(Lỗ) tại Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng	7.705.733.940	(880.654.477)
Lỗ tại các công ty liên kết khác	(319.333.908)	(657.192.267)
Cộng	7.386.400.032	(1.537.846.744)

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

	Năm 2025	Năm 2024
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.513.365.761	16.311.772.875
Cộng	2.513.365.761	16.311.772.875
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	14.856.702.581	13.757.473.145
Chi phí khấu hao TSCĐ	593.348.337	303.377.047
Thuế, phí, lệ phí	13.000.000	12.000.000
Dự phòng/(Hoàn nhập) phải thu khó đòi	1.434.755.415	(2.834.712.797)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	7.758.138.555	8.567.815.189
Cộng	24.655.944.888	19.805.952.584

8. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định (*)	220.000.000	21.313.349
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	7.391.104.533	5.554.929.547
Các khoản khác	218.432.396	276.069.795
Cộng	7.829.536.929	5.852.312.691

(*) Thuyết minh hoạt động thanh lý, nhượng bán tài sản cố định

	Năm 2025	Năm 2024
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	220.000.000	685.240.909
Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	663.927.560
Lãi/(lỗ) hoạt động thanh lý nhượng bán tài sản cố định	220.000.000	21.313.349

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí hoa hồng môi giới	3.400.652.635	2.269.988.393
Phạt vi phạm hành chính	4.969.828.293	-
Bồi thường vi phạm hợp đồng	1.842.804.533	
Các khoản khác	895.325.158	302.816.522
Cộng	11.108.610.619	2.572.804.915

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	8.683.679.445	27.513.340.294
Chi phí nhân công	15.755.680.735	16.189.061.194
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.865.093.781	3.445.032.231
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.728.518.054	23.185.413.729
Chi phí khác bằng tiền	12.043.796.825	20.294.779.146
Cộng	58.076.768.840	90.627.626.594

11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	18.752.752.273	167.421.245.736
- Thu nhập từ kinh doanh đất Hà Tiên	5.416.345.269	147.773.046.863
- Thu nhập từ kinh doanh khác	13.336.407.004	19.648.198.873
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN:	(2.935.483.449)	4.237.642.799
- Các khoản điều chỉnh tăng	(2.935.483.449)	4.237.642.799
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	15.818.820.130	172.372.814.059
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	5.416.345.269	147.773.046.863
Thu nhập (lỗ) tính thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	10.402.474.861	24.599.767.196
4. Chuyển lỗ	(4.975.677.585)	(13.496.476.451)
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	10.843.142.545	158.876.337.608
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.168.628.509	31.775.267.523
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(132.717.151)	(1.736.495.138)
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.035.911.358	30.038.772.384

12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(186.913.139)	2.428.043.746
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(186.913.139)	2.428.043.746

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	16.903.754.054	134.953.329.389
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.903.754.054	134.953.329.389
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	57.815.866	57.815.866
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	292	2.334
14. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16.903.754.054	134.953.329.389
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	16.903.754.054	134.953.329.389
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	57.815.866	57.815.866
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	292	2.334

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

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

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

1. Rủi ro thị trường

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

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm nay		
VND	+ 100	2.063.826.591
VND	- 100	(2.063.826.591)
Năm trước		
VND	+ 100	4.747.359.286
VND	- 100	(4.747.359.286)

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

Rủi ro về bất động sản

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

2. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Phải thu về cho vay

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

Tiền gửi ngân hàng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Rủi ro thanh khoản

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	2.968.642.000	12.163.555.036	-	15.132.197.036
Phải trả người bán	994.099.776	-	-	994.099.776
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	34.969.100.491	-	-	34.969.100.491
Cộng	38.931.842.267	12.163.555.036	-	51.095.397.303
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Các khoản vay và nợ	2.968.620.000	15.132.175.036	-	18.100.795.036
Phải trả người bán	4.285.536.067	-	-	4.285.536.067
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	43.023.024.464	-	-	43.023.024.464
Cộng	50.277.180.531	15.132.175.036	-	65.409.355.567

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

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn đã sử dụng các quyền sử dụng đất ở Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên làm tài sản thế chấp cho các khoản vay dài hạn của Tập đoàn (xem thuyết minh số V.19 - Vay).

VIII. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH - xem trang 47.

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

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	80.027.383.500	18.980.910.036
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(82.995.981.500)	(1.569.115.000)

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

3. Giao dịch với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan trong năm

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hồng Mã	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đồng	Công ty liên kết
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT
Ông Trần Công Quý	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Lý Chí Tùng	Thành viên HĐQT - miễn nhiệm từ ngày 28/4/2025
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám đốc
Ông Lê Viết Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thành Long	Phó Tổng Giám đốc - miễn nhiệm từ ngày 10/01/2025
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	-	81.117.809
	Thu tiền cho vay	400.000.000	1.100.000.000
	Thu tiền lãi cho vay	254.871.233	-
Ông Trần Công Quý	Ứng trước tiền mua đất	-	95.000.000.000
	Nhận chuyển nhượng QSDĐ	100.000.000.000	-
	Hoàn ứng thực hiện dự án	40.000.000.000	-

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

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	-	400.000.000
Cộng	-	400.000.000
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
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Ông Trần Công Quý	-	95.000.000.000
Cộng	-	95.000.000.000
Phải thu khác ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	-	386.586.302
Cộng	-	386.586.302

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

		Năm 2025	Năm 2024
Ông Phạm Quốc Khánh	Lương và thưởng	1.233.934.455	1.328.286.458
Ông Trần Công Quý	Lương và thưởng	1.186.891.257	1.170.631.237
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thù lao	241.200.000	184.000.000
Ông Lý Chí Tùng	Thù lao	-	396.900.000
Ông Nguyễn Sơn Nam	Lương và thưởng	1.174.554.114	1.189.921.566
Ông Lê Viết Nam	Lương và thưởng	994.651.642	980.776.121
Ông Nguyễn Thành Long	Lương và thưởng	-	932.710.949
Cộng		4.831.231.468	6.183.226.331

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Thu nhập kế toán trưởng		Năm 2025	Năm 2024
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Lương và thưởng	485.456.263	500.968.254

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận - xem trang 48.

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

- Bộ phận sản xuất: sản xuất đá, cho thuê thiết bị xây dựng, cho thuê mỏ đá;
- Bộ phận dịch vụ: cho thuê gian hàng chợ đêm Hà Tiên; cho thuê mặt bằng, cho thuê Khách sạn Seaview tại KĐT mới Thành phố Hà Tiên;
- Bộ phận kinh doanh bất động sản (BDS): Kinh doanh bán đất tại Khu Đô thị mới Hà Tiên, phường Hà Tiên, tỉnh An Giang;

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

5. Thông tin so sánh

Các chỉ tiêu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bên dưới được trình bày lại do Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và số liệu được tính trên mỗi cổ phiếu của kỳ báo cáo hiện tại và kỳ báo cáo so sánh trên báo cáo tài chính hợp nhất được tính lại dựa trên số lượng cổ phiếu mới.

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2024	Năm 2024	Chênh lệch
		Số đã trình bày	Số trình bày lại	
Trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (trích)				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	2.791	2.334	457
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	2.791	2.334	457

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

Nguyễn Minh Nhật Linh
Người lập

Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Tiến Dũng
Kế toán trưởng

Nguyễn Sơn Nam
Tổng Giám đốc



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

31/12/2025		01/01/2025	
Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
60.500.000.000	60.500.000.000	189.500.000.000	189.500.000.000
60.500.000.000	60.500.000.000	189.500.000.000	189.500.000.000

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

Cộng

(*) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,3% - 7%/năm.

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

31/12/2025		01/01/2025	
Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu		Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc
27.940.000.000	33.492.120.188	24.000.000.000	21.846.386.248
4.824.000.000	2.899.359.255	4.824.000.000	3.218.693.163
1.000.000.000	-	1.000.000.000	-
33.764.000.000	36.391.479.443	29.824.000.000	25.065.079.411

Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng (1)

Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (2)

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

Cộng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)
c. Đầu tư vào đơn vị khác						
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	853.210.000	(853.210.000)		853.210.000	(853.210.000)	
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	1.388.100.000	-		1.388.100.000	-	
Cộng	2.241.310.000	(853.210.000)		2.241.310.000	(853.210.000)	

(1) Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng ("Bắc Thăng Long - Thành Đồng") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4601497344 đăng ký lần đầu ngày 18 tháng 12 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp, đăng ký thay đổi lần 6 ngày 22 tháng 8 năm 2022. Hoạt động kinh doanh chính là kinh doanh bất động sản. Tỷ lệ phần sở hữu là 20%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Bắc Thăng Long - Thành Đồng vẫn đang hoạt động bình thường.

(2) 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%. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Sài Gòn TMT vẫn đang hoạt động bình thường.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Tổng giá trị các khoản cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	240.168.080.769	3.000.000.000		235.733.325.354	-	
- Phải thu khách hàng	222.689.474.850	-		223.367.506.019	-	
Công ty TNHH Xuân Giang	68.945.492.374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	68.945.492.374	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22.747.360.234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	22.747.360.234	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	130.996.622.242	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	131.674.653.411	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Trả trước cho người bán	14.045.458.724	3.000.000.000		6.160.961.860	-	
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3.152.685.510	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm	3.152.685.510	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm
Công ty TNHH Hải Sơn	4.000.000.000	2.000.000.000	Khoản trả trước quá hạn từ 1 đến 2 năm	-	-	
Các đối tượng khác	6.892.773.214	1.000.000.000	Khoản trả trước quá hạn từ 1 đến 2 năm và trên 3 năm	3.008.276.350	-	Khoản trả trước quá hạn trên 3 năm



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.7. Nợ xấu (tiếp theo)	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Đối tượng nợ
- Phải thu về cho vay	200.000.000	-		200.000.000	-	
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Phú Nam	200.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	200.000.000	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
- Tạm ứng	2.120.487.995	-		3.974.823.135	-	
Các đối tượng khác	2.120.487.995	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi	3.974.823.135	-	Khoản phải thu khó có khả năng thu hồi
- Phải thu khác	1.112.659.200	-		2.030.034.340	-	
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Thăng Long	679.319.976	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	679.319.976	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm
Các đối tượng khác	433.339.224	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm	1.350.714.364	-	Khoản phải thu quá hạn trên 3 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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 năm	44.827.744.161	2.192.332.059	8.231.836.103	632.521.364	55.884.433.687
Mua trong năm	-	-	-	36.379.630	36.379.630
ĐT XDCB h. thành	-	-	-	339.700.000	339.700.000
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(840.000.000)	-	(840.000.000)
Số dư cuối năm	44.827.744.161	2.192.332.059	7.391.836.103	1.008.600.994	55.420.513.317
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	15.646.285.325	1.405.993.821	5.385.801.653	475.798.235	22.913.879.034
Khấu hao trong năm	1.894.915.708	302.362.464	496.506.108	153.503.049	2.847.287.329
Thanh lý, nhượng bán trong năm	-	-	(840.000.000)	-	(840.000.000)
Số dư cuối năm	17.541.201.033	1.708.356.285	5.042.307.761	629.301.284	24.921.166.363
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	29.181.458.836	786.338.238	2.846.034.450	156.723.129	32.970.554.653
Số dư cuối năm	27.286.543.128	483.975.774	2.349.528.342	379.299.710	30.499.346.954

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	400.150.690.000	-	(1.012.784.684)	22.399.587.678	144.418.741.182	53.182.343	566.009.416.519
Tăng vốn trong năm	103.777.160.000	-	-	-	(103.777.160.000)	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	134.953.329.389	1.100.217	134.954.429.606
Thoái vốn	-	-	-	-	(191.042.852)	(54.282.560)	(245.325.412)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(3.991.506.902)	-	(3.991.506.902)
Điều chỉnh khác	-	-	-	-	382.003.966	-	382.003.966
Số dư tại 31/12/2024	503.927.850.000	-	(1.012.784.684)	22.399.587.678	171.794.364.783	-	697.109.017.777
Số dư tại 01/01/2025	503.927.850.000	-	(1.012.784.684)	22.399.587.678	171.794.364.783	-	697.109.017.777
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	150.874.980.000	-	-	-	(150.874.980.000)	-	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	16.903.754.054	-	16.903.754.054
Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	-	-	(10.058.557.000)	-	(10.058.557.000)
Số dư tại 31/12/2025	654.802.830.000	-	(1.012.784.684)	22.399.587.678	27.764.581.837	-	703.954.214.831

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2025, cổ đông của Công ty đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 với tổng mức chi trả cổ tức là 32% vốn điều lệ, trong đó chi trả bằng tiền là 2% vốn điều lệ và chi trả bằng cổ phiếu là 30% vốn điều lệ. Theo đó, vào ngày 30/7/2025 Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 20 vào ngày 30/7/2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

	Giá trị ghi sổ			Giá trị hợp lý	
	31/12/2025	Dự phòng	Giá trị	31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị				
		Dự phòng			
Tài sản tài chính					
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	60.500.000.000	-	189.500.000.000	-	189.500.000.000
- Phải thu khách hàng	231.126.970.098	(222.689.474.850)	227.265.066.026	(223.367.506.019)	3.897.560.007
- Phải thu về cho vay	200.000.000	(200.000.000)	600.000.000	(200.000.000)	400.000.000
- Phải thu khác	5.856.460.340	(1.112.659.200)	18.683.171.911	(2.030.034.340)	16.653.137.571
- Tiền và các khoản tương đương tiền	160.814.856.172	-	303.136.723.666	-	303.136.723.666
TỔNG CỘNG	458.498.286.610	(224.002.134.050)	739.184.961.603	(225.597.540.359)	513.587.421.244
Nợ phải trả tài chính					
- Vay và nợ	15.132.197.036	-	18.100.795.036	-	18.100.795.036
- Phải trả người bán	994.099.776	-	4.285.536.067	-	4.285.536.067
- Phải trả khác	1.005.877.680	-	3.206.955.713	-	3.206.955.713
- Chi phí phải trả	33.963.222.811	-	39.816.068.751	-	39.816.068.751
TỔNG CỘNG	51.095.397.303	-	65.409.355.567	-	65.409.355.567

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

X.4 Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	13.961.618.000	5.549.044.830	35.782.215.559	55.292.878.389
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	13.961.618.000	5.549.044.830	35.782.215.559	55.292.878.389
2. Chi phí	16.705.213.600	5.272.849.630	6.566.759.289	28.544.822.519
Giá vốn	16.705.213.600	5.272.849.630	6.566.759.289	28.544.822.519
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2.743.595.600)	276.195.200	29.215.456.270	26.748.055.870

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh. Tập đoàn phân tích chi tiết các chỉ tiêu theo bộ phận như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BĐS	Tổng cộng
1. Doanh thu thuần	16.940.251.200	5.490.551.051	210.835.138.442	233.265.940.693
Doanh thu thuần từ bán hàng bán ra bên ngoài	16.940.251.200	5.490.551.051	210.835.138.442	233.265.940.693
2. Chi phí	27.150.467.047	6.193.123.131	26.133.870.001	59.477.460.179
Giá vốn	27.150.467.047	6.193.123.131	26.133.870.001	59.477.460.179
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(10.210.215.847)	(702.572.080)	184.701.268.441	173.788.480.514

