

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN CNT**

Số: 341/CBTT-CNT

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

1. Tên tổ chức:

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 3 năm 2026

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

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán năm 2026):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được soát xét/kiểm toán năm 2026):



Handwritten signature

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/03/2026 tại đường dẫn: www.cnt.com.vn ở mục Quan hệ cổ đông/Báo cáo tài chính.



Đại diện tổ chức

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý 3 năm 2026
- Văn bản giải trình



**PHÓ CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TRẦN CÔNG QUÝ**

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

Báo cáo tài chính hợp nhất

cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02 – 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 – 07
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	08 – 43

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		741.371.875.824	700.212.048.887
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	16.277.962.493	160.814.856.172
1. Tiền	111		5.477.962.493	6.314.856.172
2. Các khoản tương đương tiền	112		10.800.000.000	154.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		201.736.820.553	62.368.720.549
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.11	201.736.820.553	62.368.720.549
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		26.074.061.649	25.066.080.050
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.02	230.435.450.304	231.126.970.098
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.03	25.658.743.154	23.245.722.417
3. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.04	5.617.948.960	7.661.468.304
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.05	(235.638.080.769)	(236.968.080.769)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.06	491.870.675.950	449.925.448.112
1. Hàng tồn kho	141		491.870.675.950	449.925.448.112
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		5.412.355.179	2.036.944.004
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.07	472.391.337	217.894.862
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		4.151.658.848	1.030.744.148
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	163	V.13	788.304.994	788.304.994
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
B. Tài sản dài hạn	200		68.626.931.255	75.947.964.989
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		576.650.000	2.633.251.251
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.04	576.650.000	2.633.251.251
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.149.674.443	7.092.390.974
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	5.569.111.595	6.750.197.426
- Nguyên giá	222		30.228.778.464	30.228.778.464
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.659.666.869)	(23.478.581.038)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.09	580.562.848	342.193.548
- Nguyên giá	228		662.451.000	360.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(81.888.152)	(17.806.452)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.10	23.599.322.733	24.464.873.928
- Nguyên giá	241		25.907.459.253	25.907.459.253
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(2.308.136.520)	(1.442.585.325)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.11	36.320.366.095	37.779.579.443
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		34.932.266.095	36.391.479.443
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		2.241.310.000	2.241.310.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(853.210.000)	(853.210.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		200.000.000	200.000.000
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		(200.000.000)	(200.000.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.980.917.984	3.977.869.393
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.07	1.801.698.596	3.775.966.302
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.12	179.219.388	201.903.091
3. Lợi thế thương mại	279		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		809.998.807.079	776.160.013.876

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối kỳ	Đầu năm
C. Nợ phải trả	300		104.214.329.221	72.205.799.045
I. Nợ ngắn hạn	310		44.891.738.170	48.889.919.585
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	830.003.411	994.099.776
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	3.328.981.323	4.918.403.373
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		38.748.315	40.803.070
4. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	901.945.412	2.131.561.487
5. Phải trả người lao động	315		1.380.494.299	2.479.082.952
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	33.952.093.635	33.963.222.811
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17	-	-
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18	503.653.934	965.074.610
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	3.526.788.335	2.968.642.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		429.029.506	429.029.506
II. Nợ dài hạn	330		59.322.591.051	23.315.879.460
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17	7.045.058.617	12.302.171.031
2. Phải trả dài hạn khác	338		1.294.500.000	-
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.19	52.162.665.121	12.163.555.036
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		(1.179.632.687)	(1.149.846.607)
D. Vốn chủ sở hữu	400	V.20	705.784.477.858	703.954.214.831
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		654.802.830.000	654.802.830.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		654.802.830.000	654.802.830.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(1.012.784.684)	(1.012.784.684)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		22.399.587.678	22.399.587.678
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		29.594.844.864	27.764.581.837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		27.764.581.837	10.860.827.783
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		1.830.263.027	16.903.754.054
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		809.998.807.079	776.160.013.876

Người lập

Lê Thị Kim Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dũng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Sơn Nam

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	10.205.569.586	11.627.361.240	13.108.262.464	29.897.847.261
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.02	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.03	10.205.569.586	11.627.361.240	13.108.262.464	29.897.847.261
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.04	2.439.482.089	5.375.209.187	5.197.180.254	13.860.597.350
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		7.766.087.497	6.252.152.053	7.911.082.210	16.037.249.911
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.05	4.814.595.243	4.511.088.262	12.049.732.315	13.591.786.122
8. Chi phí tài chính	23	VI.06	326.051.951	307.212.196	929.361.667	1.407.069.384
<i>Trong đó : Chi phí đi vay</i>	24		326.051.951	307.212.196	929.361.667	1.407.069.384
9. Chi phí bán hàng	25	VI.07	1.648.158.634	573.264.420	2.958.878.789	2.268.393.972
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.08	4.969.132.752	3.964.229.906	13.664.299.929	15.070.484.858
11. Phần lãi hoặc (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27	VI.09	12.115.725	-	(719.213.348)	(975.337.432)
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.649.455.128	5.918.533.793	1.689.060.792	9.907.750.387
13. Thu nhập khác	31	VI.10	1.080.533.047	1.697.474.447	2.144.755.197	5.730.868.528
14. Chi phí khác	32	VI.11	1.258.761.724	104.825.167	1.352.042.338	3.730.880.344
15. Lợi nhuận khác	40		(178.228.677)	1.592.649.280	792.712.859	1.999.988.184
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		5.471.226.451	7.511.183.073	2.481.773.651	11.907.738.571
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.12	563.007.754	749.352.588	658.613.001	1.948.136.205
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.13	37.710.647	14.179.514	(7.102.377)	(373.915.351)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		4.870.508.050	6.747.650.971	1.830.263.027	10.333.517.717
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		4.870.508.050	6.747.650.971	1.830.263.027	10.333.517.717
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.14	74,50	103,21	27,99	158,05
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.14	74,50	103,21	27,99	158,05

Người lập

Le Thi Kim Loan

Lê Thị Kim Loan

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dũng

Nguyễn Tiến Dũng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Sơn Nam

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.481.773.651	11.907.738.571
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	2.110.718.726	2.144.842.707
- Các khoản dự phòng	03	(1.330.000.000)	(571.056.247)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- (Lãi), lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(9.724.637.693)	(14.078.596.751)
- Chi phí đi vay	06	929.361.667	1.407.069.384
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	975.337.432
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(5.532.783.649)	1.785.335.096
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(742.295.048)	93.370.946.445
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(41.945.227.838)	(106.250.626.807)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(7.284.274.341)	(70.456.206.743)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	1.719.771.231	2.857.608.433
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14	(929.361.667)	(1.407.069.384)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.891.224.069)	(27.100.166.217)
- 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	(56.605.395.381)	(107.200.179.177)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(428.451.000)	(376.079.630)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	70.000.000	242.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(299.500.000.000)	(150.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	161.500.000.000	191.400.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(3.940.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	740.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	9.131.751.037	7.092.392.497
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(128.486.699.963)	44.318.312.867

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	150.874.980.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32	-	(150.874.980.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33	44.155.994.119	80.029.777.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(3.598.737.699)	(82.251.720.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.054.755)	24.592.392.497
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	40.555.201.665	22.370.449.497
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(144.536.893.679)	(40.511.416.813)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	160.814.856.172	303.136.723.666
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	16.277.962.493	262.625.306.853

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Kim Loan

Nguyễn Tiến Dũng

Nguyễn Sơn Nam

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT, tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Vật tư, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301460120 (số cũ 4103001488) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 04 tháng 3 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 30 tháng 07 năm 2025 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 47 người (số đầu năm là 50 người).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng, thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- 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 thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Trong kỳ, Công ty không có thay đổi bất thường gì về đặc điểm hoạt động kinh doanh.

6. Cấu trúc doanh nghiệp**6.1. Danh sách các công ty con được hợp nhất:**

Tại ngày 30/09/2026 Công ty có 04 (bốn) công ty con được hợp nhất theo phương pháp giá gốc như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Ngành nghề hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ 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	2.000.000.000 đồng	100%	100%
Công ty TNHH MTV CNT Kiên Giang Lô F07-22 Đường số 2, khu ĐTM Hà Tiên, phường Hà Tiên, tỉnh An Giang	Kinh doanh vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	50.000.000.000 đồng	100%	100%
Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn Lô 65C, Khu QHDC Đảo 1B Bắc Sông Hà Thanh, Phường Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc CSH, chủ sử dụng hoặc đi thuê	300.000.000.000 đồng	100%	100%
Công ty TNHH Dream 1 Thủ Đức Số 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc CSH, chủ sử dụng hoặc đi thuê	103.000.000.000 đồng	100%	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6.2. Danh sách các công ty liên doanh, liên kết hợp nhất:**

Tại ngày 30/09/2026 Công ty có các công ty liên doanh, liên kết hợp nhất theo phương pháp vốn chủ hữu như sau :

Tên Công ty và địa chỉ	Ngành nghề hoạt động	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam Số 38E Trần Cao Vân, phường Võ Thị Sáu, thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng	3.000.000.000 đồng	33,33%	33,33%
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT Số 49 Lê Quốc Hưng, phường Xóm Chiếu, thành phố Hồ Chí Minh	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	14.000.000.000 đồng	30,60%	30,60%
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đồng Tổ dân phố Đắp 3, Phường Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	136.000.000.000 đồng	20%	20%

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

Trong kỳ Công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với kỳ trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27/10/2025, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con. Công ty con là đơn vị do Công ty mẹ kiểm soát. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

tài chính và hoạt động của một đơn vị để thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi đánh giá quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng hiện đang có hiệu lực hay sẽ được chuyển đổi. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng tại Công ty thì báo cáo tài chính của công ty con sẽ được điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc hợp nhất báo cáo.

Số dư các tài khoản trong Báo cáo tình hình tài chính giữa các công ty trong cùng tập đoàn, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận và tài sản thuần của công ty con không nắm giữ bởi các cổ đông của công ty mẹ và được trình bày ở khoản mục riêng trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong biến động của vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Tập đoàn trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

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, công ty 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. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối kỳ được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Khi mua, bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi); Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại;

- Trường hợp doanh nghiệp có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ nhưng trong hợp đồng không quy định tỷ giá hối đoái cụ thể, doanh nghiệp sử dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch để ghi sổ kế toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh trong kỳ cho từng trường hợp như sau:

+ Các tài khoản phản ánh doanh thu, thu nhập khác. Riêng trường hợp bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ hoặc thu nhập có liên quan đến doanh thu nhận trước hoặc giao dịch nhận trước tiền của người mua thì doanh thu, thu nhập tương ứng với số tiền nhận trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm nhận trước của người mua (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận doanh thu, thu nhập).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

+ Các tài khoản phản ánh chi phí sản xuất, kinh doanh, chi phí khác. Riêng trường hợp phân bổ khoản chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ thì chi phí được ghi nhận theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phân bổ chi phí).

+ Các tài khoản phản ánh tài sản. Riêng trường hợp tài sản được mua có liên quan đến giao dịch trả trước cho người bán thì giá trị tài sản tương ứng với số tiền trả trước được áp dụng tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm trả trước cho người bán (không áp dụng theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm ghi nhận tài sản).

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm được xác định theo nguyên tắc sau:

+ Đối với khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư tất cả các tài khoản tiền gửi bằng ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản tiền gửi.

+ Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không phải là tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ thì đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ đều phải được phản ánh vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) để xác định kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ phải trình bày vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo số thuần giữa tổng số lãi và tổng số lỗ do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

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

a) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai 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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Dự phòng giảm giá đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập trên cơ sở có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được, khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các khoản cho vay được ghi nhận là số hiện có của các khoản cho vay theo khế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

b) Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

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

Chênh lệch tăng hoặc giảm dự phòng các khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính.

c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp.

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

+ Khoản đầu tư 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).

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

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.

- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài



lib

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được trình bày ngắn hạn, dài hạn căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: Bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Sản phẩm: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: Bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung.

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho cuối kỳ trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm 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. 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 phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 10 năm
- Máy móc, thiết bị	03 – 08 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 – 15 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm
- Phần mềm máy tính	05 năm

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

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

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty 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.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao
- Nhà	25 năm

9. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ chi phí chờ phân bổ

Các chi phí chờ phân bổ chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

10. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

11. Nguyên tắc kế toán hợp đồng hợp tác kinh doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

12. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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, công ty 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 dự phòng phải trả

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

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

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí kinh doanh trong kỳ trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

15. Nguyên tắc ghi nhận phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan số cổ tức, lợi nhuận phải trả (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) và tình hình thanh toán khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả bằng tiền cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty.

Thời điểm Công ty ghi nhận khoản phải trả về cổ tức, lợi nhuận là thời điểm doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, thành viên góp vốn của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan. Việc xác định thời điểm và việc chi trả cổ tức, lợi nhuận thực hiện như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

- Đối với doanh nghiệp thuộc đối tượng điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng khoán.
- Đối với các doanh nghiệp còn lại thì thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức được căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của doanh nghiệp.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

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

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn.

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

18. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận 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 khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể thì doanh thu chỉ ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê tài sản

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

Doanh thu bán bất động sản

- ***Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư:*** doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện:
 - + 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;
 - + 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;
 - + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - + Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
 - + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.
- ***Đối với doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền:*** doanh thu được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện:
 - + Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
 - + Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
 - + Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
 - + Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được Công ty ghi nhận khi được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

19. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo nguyên tắc thận trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho sẽ được hạch toán ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho. Khi xác định khối lượng hàng tồn kho bị giảm giá cần phải trích lập dự phòng, kế toán phải loại trừ khối lượng hàng tồn kho đã ký được hợp đồng tiêu thụ (có giá trị thuần có thể thực hiện được không thấp hơn giá trị ghi sổ) nhưng chưa chuyển giao cho khách hàng nếu có bằng chứng chắc chắn về việc khách hàng sẽ không từ bỏ thực hiện hợp đồng.

20. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

21. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, 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, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý 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, thuê 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...).

22. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30/09/2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

23. Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

24. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Nợ phải trả tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau ngày ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

25. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.1.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
Số 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	1.732.661.139	3.299.922.215
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.745.301.354	3.014.933.957
Các khoản tương đương tiền	10.800.000.000	154.500.000.000
(tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng)		
Cộng	16.277.962.493	160.814.856.172

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Xuân Giang	68.945.492.374	(68.945.492.374)
Công ty TNHH Thương mại Trà My	22.747.360.234	(22.747.360.234)
Công ty TNHH Kinh Doanh Á Việt	19.069.748.646	(19.069.748.646)
Công ty TNHH TM Dịch vụ Xuất Nhập Khẩu Vũ Thiều	6.348.923.336	(6.348.923.336)
Các khoản phải thu khách hàng khác	114.015.445.508	(105.577.950.260)
Cộng	231.126.970.098	(222.689.474.850)



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Hải Sơn	4.000.000.000	(2.000.000.000)	4.000.000.000	(2.000.000.000)
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - Gia Định	3.152.685.510	(3.152.685.510)	3.152.685.510	(3.152.685.510)
Công ty CP Thương mại Dịch vụ Xây dựng Thanh Vinh	1.327.607.502	-	8.800.000.000	-
Các nhà cung cấp khác	17.178.450.142	(4.562.773.214)	7.293.036.907	(5.892.773.214)
Cộng	25.658.743.154	(9.715.458.724)	23.245.722.417	(11.045.458.724)

4. Phải thu khác

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	5.617.948.960	(3.233.147.195)	7.661.468.304	(3.233.147.195)
Tạm ứng	4.317.177.976	(2.120.487.995)	6.306.979.764	(2.120.487.995)
Các khoản phải thu khác	1.300.770.984	(1.112.659.200)	1.354.488.540	(1.112.659.200)
b) Dài hạn	576.650.000	-	2.633.251.251	-
Ký quỹ, ký cược	576.650.000	-	2.633.251.251	-
Phải thu khác	-	-	-	-
Cộng	6.194.598.960	(3.233.147.195)	10.294.719.555	(3.233.147.195)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
Số 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

5. Nợ xấu	Cuối kỳ			Đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi							
Công ty TNHH TM Trà My	22.747.360.234	-	(22.747.360.234)	22.747.360.234	-	(22.747.360.234)	
Công ty TNHH Xuân Giang	68.945.492.374	-	(68.945.492.374)	68.945.492.374	-	(68.945.492.374)	
Công ty TNHH Kinh Doanh Á Việt	19.069.748.646	-	(19.069.748.646)	19.069.748.646	-	(19.069.748.646)	
Công ty TNHH Xây dựng Công nghiệp Á Châu	11.463.757.598	-	(11.463.757.598)	11.463.757.598	-	(11.463.757.598)	
Công ty CP ĐT và Xây Lắp Dầu Khí Sài Gòn	11.900.033.539	-	(11.900.033.539)	11.900.033.539	-	(11.900.033.539)	
Công ty CP Bê Tông Xuân Mai Miền Nam	10.773.260.909	-	(10.773.260.909)	10.773.260.909	-	(10.773.260.909)	
Công ty TNHH TM DV XNK Vũ Thiều	6.348.923.336	-	(6.348.923.336)	6.348.923.336	-	(6.348.923.336)	
Các khoản phải thu khác	87.389.504.133	3.000.000.000	(84.389.504.133)	88.919.504.133	3.000.000.000	(85.719.504.133)	
Cộng	238.638.080.769	3.000.000.000	(235.638.080.769)	240.168.080.769	3.000.000.000	(236.968.080.769)	

6. Hàng tồn kho	Đơn vị tính: VND			
	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	465.609.444.269	-	425.576.374.613	-
Dự án Khu đô thị mới Thành phố Hà Tiên	41.861.499.000	-	42.151.241.831	-
Dự án Khu chung cư thương mại đường Huỳnh Tấn Phát (Quy Nhơn)	81.006.092.747	-	43.729.452.860	-
Dự án Khu đô thị Phía tây nam cầu Long Vân (1)	240.428.088.245	-	238.271.098.000	-
Dự án mỏ đá Trà Đước	824.182.739	-	-	-
Chi phí mua đất để thực hiện dự án (2)	101.489.581.538	-	101.424.581.922	-
Hàng hóa	26.261.231.681	-	24.349.073.499	-
Hàng hóa	281.842.937	-	281.842.937	-
Hàng hóa bất động sản (3)	25.979.388.744	-	24.067.230.562	-
Cộng giá gốc hàng tồn kho	491.870.675.950	-	449.925.448.112	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
Số 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(1) Là dự án hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Blue Bay Quy Nhơn (Blue Bay) theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 40/2025/HĐ/CNT-BLUE ngày 03/07/2025 và Phụ lục số PL01-40/2025/HĐ/CNT-BLUE ngày 20/03/2026, dự án Khu đô thị Phía tây nam cầu Long Vân - Tỉnh Gia Lai do Công ty làm chủ đầu tư với tổng mức đầu tư dự án là 1.149.205.374.838 VND, trong đó giá trị góp vốn giai đoạn 1 là 390.000.000.000 VND, Blue Bay sẽ góp 250.000.000.000 VND, Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT góp 140.000.000.000 VND. Đến ngày 30/09/2026, Blue Bay đã góp đủ 250.000.000.000 VND.

(2) 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). Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty đang trong quá trình nộp hồ sơ xin chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa bất động sản Củ Chi	6.266.509.562	-	6.266.509.562	-
Hàng hóa bất động sản Long An	11.706.300.000	-	11.706.300.000	-
Hàng hóa bất động sản Vũng Tàu	6.094.421.000	-	6.094.421.000	-
Hàng hóa bất động sản Bình Dương	1.912.158.182	-	-	-
Cộng	25.979.388.744	-	24.067.230.562	-

Ghi chú: Đối với hàng hóa bất động sản Củ Chi và Long An, hiện Công ty đang ủy quyền cho ông Nguyễn Mạnh Hòa (là nhân viên của Công ty) đứng tên trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty đã sử dụng quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới thành phố Hà Tiên và Dự án Khu chung cư thương mại đường Huỳnh Tấn Phát (Quy Nhơn) để thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (xem thuyết minh số V.19 - Vay)

7. Chi phí chờ phân bổ

a) Ngắn hạn

Chi phí tiền thuê nhà
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác

b) Dài hạn

Chi phí bán hàng dự án đất Hà Tiên
Chi phí sửa chữa văn phòng
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác

Cộng

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
	472.391.337	217.894.862
	83.333.333	-
	389.058.004	217.894.862
	1.801.698.596	3.775.966.302
	1.646.064.308	3.506.967.075
	-	119.002.980
	155.634.288	149.996.247
Cộng	2.274.089.933	3.993.861.164

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

**Phần mềm
máy tính**

Nguyên giá	
Số dư đầu kỳ	360.000.000
Số tăng trong kỳ	302.451.000
Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	662.451.000

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu kỳ	17.806.452
Số tăng trong kỳ	64.081.700
- Khấu hao trong kỳ	64.081.700
Số giảm trong kỳ	-
Số dư cuối kỳ	81.888.152

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu kỳ	342.193.548
Tại ngày cuối kỳ	580.562.848

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	25.907.459.253	-	-	25.907.459.253
Quyền sử dụng đất	715.724.400	-	-	715.724.400
Nhà	25.191.734.853	-	-	25.191.734.853
Giá trị hao mòn lũy kế	1.442.585.325	865.551.195	-	2.308.136.520
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Nhà	1.442.585.325	865.551.195	-	2.308.136.520
Giá trị còn lại	24.464.873.928			23.599.322.733
Quyền sử dụng đất	715.724.400			715.724.400
Nhà	23.749.149.528			22.883.598.333

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

11. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
- Ngắn hạn	201.736.820.553	201.736.820.553	62.368.720.549	62.368.720.549	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng	198.500.000.000	198.500.000.000	60.500.000.000	60.500.000.000	-
+ Lãi tiền gửi tạm tính theo hợp đồng	3.236.820.553	3.236.820.553	1.868.720.549	1.868.720.549	
- Dài hạn	200.000.000	-	200.000.000	-	(200.000.000)
+ Cho vay	200.000.000	-	200.000.000	-	(200.000.000)
Cộng	201.936.820.553	201.736.820.553	62.568.720.549	62.368.720.549	(200.000.000)

b) Đầu tư vào công ty liên kết

Đối tượng

	Cuối kỳ		Đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	
+ Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long - Thành Đồng (1)	20,00%	27.200.000.000	20,00%	27.940.000.000	33.492.120.188
+ Công ty CP Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT (2)	30,60%	4.824.000.000	30,60%	4.824.000.000	2.899.359.255
+ Công ty CP Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	33,33%	1.000.000.000	33,33%	1.000.000.000	-
Cộng		33.024.000.000		33.764.000.000	36.391.479.443

Ghi chú: Quyền biểu quyết của Công ty tại công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại các công ty này.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đối tượng	Cuối kỳ			Đầu năm		
	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)
+ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Hòa	2,58%	853.210.000	(853.210.000)	2,58%	853.210.000	(853.210.000)
+ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Biển Tây	10%	1.388.100.000	-	10%	1.388.100.000	-
Cộng		2.241.310.000	(853.210.000)		2.241.310.000	(853.210.000)
						-

Ghi chú: Quyền biểu quyết của Công ty tại các đơn vị khác tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại các công ty này.

(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 tại ngày 30/09/2026 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, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực Kế toán Việt Nam, chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
 Số 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
- <i>Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ</i>	20%	20%
- <i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	1%	1%
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ		
- <i>Chi phí phải trả và các khoản dự phòng, chênh lệch khấu hao TSCĐ</i>	108.768.802	78.881.381
- <i>Số tiền tạm thu hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	70.450.586	123.021.710
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	179.219.388	201.903.091

13. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước	Đơn vị tính: VND			
	Đầu năm		Trong kỳ	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số phải thu
	Số phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	124.104.155	217.820.235	304.309.742
Thuế giá trị gia tăng hàng nhập khẩu	779.770.694	-		-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	661.500	1.910.951.332	658.613.001	1.891.224.069
Thuế thu nhập cá nhân	7.872.800	96.506.000	576.039.014	520.654.514
Thuế nhà đất, tiền thuê đất			103.662.724	-
Thuế tài nguyên			21.700.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	523.739.760	511.339.760
Cộng	788.304.994	2.131.561.487	1.976.212.010	3.227.528.085
				788.304.994
				901.945.412



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

14. Phải trả người bán	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Giấy Việt Nam	-	-	522.633.497	522.633.497
- Công ty TNHH				
Công ty TNHH An Phước	220.579.772	220.579.772	220.579.772	220.579.772
Công ty TNHH Tư Vấn Việt Hưng	415.012.182	415.012.182	-	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn CNT	-	-	-	-
Phải trả các đối tượng khác	194.411.457	194.411.457	250.886.507	250.886.507
Cộng	830.003.411	830.003.411	994.099.776	994.099.776
15. Người mua trả tiền trước				
			Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Các khách hàng mua đất ở Hà Tiên			3.327.788.323	4.917.210.373
Các khách hàng khác			1.193.000	1.193.000
Cộng			3.328.981.323	4.918.403.373
16. Chi phí phải trả ngắn hạn				
			Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Chi phí dự án đất Hà Tiên			33.316.073.725	33.316.073.725
Chi phí phải trả khác			636.019.910	647.149.086
Cộng			33.952.093.635	33.963.222.811
17. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn				
			Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Thu tiền theo tiến độ dự án đất Hà Tiên			7.045.058.617	12.302.171.031
Cộng			7.045.058.617	12.302.171.031
18. Các khoản phải trả, phải nộp khác				
			Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn			503.653.934	965.074.610
Nhận ký quỹ, ký cược			462.556.740	757.500.000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác			41.097.194	207.574.610
b) Dài hạn			1.294.500.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược			1.294.500.000	
Cộng			1.798.153.934	965.074.610

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

19. Vay và nợ thuê tài chính	Đơn vị tính: VND					
	Đầu năm		Trong kỳ		Cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	2.968.642.000	2.968.642.000	4.156.884.034	3.598.737.699	3.526.788.335	3.526.788.335
Vay ngân hàng	22.000	22.000	4.156.884.034	1.372.272.699	2.784.633.335	-
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	-	4.075.519.028	1.290.885.693	2.784.633.335	2.784.633.335
- Chi nhánh Tây Sài Gòn	-	-	-	-	-	-
Nợ thẻ tín dụng	22.000	22.000	81.365.006	81.387.006	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	2.968.620.000	2.968.620.000	-	2.226.465.000	742.155.000	742.155.000
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam	156.000.000	156.000.000	-	117.000.000	39.000.000	39.000.000
- Vay đầu tư TSCĐ (b1)	-	-	-	-	-	-
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam	2.812.620.000	2.812.620.000	-	2.109.465.000	703.155.000	703.155.000
- DA Khu đô thị mới TP Hà Tiên (b2)	-	-	-	-	-	-
b) Vay dài hạn	12.163.555.036	12.163.555.036	39.999.110.085	-	52.162.665.121	52.162.665.121
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam	221.000.000	221.000.000	-	-	221.000.000	221.000.000
- Vay đầu tư TSCĐ (b1)	-	-	-	-	-	-
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam	11.942.555.036	11.942.555.036	-	-	11.942.555.036	11.942.555.036
- DA Khu đô thị mới TP Hà Tiên (b2)	-	-	-	-	-	-
NH TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	-	39.999.110.085	-	39.999.110.085	39.999.110.085
- DA chung cư thương mại Quy Nhơn (b3)	-	-	-	-	-	-
Cộng	15.132.197.036	15.132.197.036	44.155.994.119	3.598.737.699	55.689.453.456	55.689.453.456

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

(b) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Sài Gòn theo các hợp đồng cho vay từng lần, chi tiết như sau:

(b1) Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/23/02/0090 ngày 17/05/2023:

Số tiền vay: 780.000.000 đồng

Thời hạn vay: Tối đa 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay.

Lãi suất vay: cố định trong 02 năm đầu là 9,3%/năm

Mục đích sử dụng vốn vay: Đầu tư TSCĐ là xe Ford Everest phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh

Tài sản đảm bảo: tài sản hình thành từ vốn vay

Số dư nợ gốc vay đến 30/09/2026 là 260.000.000 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 39.000.000 đồng.

(b2) Hợp đồng cho vay từng lần trung dài hạn số 017/24/02/0006 ngày 28/02/2024:

Số tiền vay tối đa: 19.300.000.000 đồng

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

Lãi suất vay: Theo từng 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.

Số dư nợ gốc vay đến 30/09/2026 là 12.645.710.036 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả là 703.155.000 đồng.

(b3) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 017/26/02/0007/DADT ngày 05/02/2026:

Số tiền vay tối đa: 150.000.000.000 đồng

Thời hạn vay: Tối đa 48 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên.

Lãi suất vay: Theo từng giấy nhận nợ và từng lần giải ngân (từ 10,4% đến 11,5%/năm).

Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán chi phí thực hiện Dự án Khu chung cư thương mại đường Huỳnh Tấn Phát, Quy Nhơn, Tỉnh Gia Lai

do Công ty CP Tập Đoàn CNT làm chủ đầu tư.

Tài sản đảm bảo: toàn bộ tài sản/quyền tài sản thuộc Dự án hình thành từ vốn tự có, vốn vay và vốn khác theo các giai đoạn thực hiện Dự án đầu tư.

Số dư nợ gốc vay đến 30/09/2026 là 39.999.110.085 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	503.927.850.000	(1.012.784.684)	22.399.587.678	171.794.364.783	697.109.017.777
Lãi trong năm				16.903.754.054	16.903.754.054
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	150.874.980.000			(150.874.980.000)	-
Chia cổ tức bằng tiền				(10.058.557.000)	(10.058.557.000)
Số dư cuối năm trước	654.802.830.000	(1.012.784.684)	22.399.587.678	27.764.581.837	703.954.214.831
Số dư đầu năm nay	654.802.830.000	(1.012.784.684)	22.399.587.678	27.764.581.837	703.954.214.831
Lãi/(lỗ) trong kỳ				1.830.263.027	1.830.263.027
Số dư cuối kỳ này	654.802.830.000	(1.012.784.684)	22.399.587.678	29.594.844.864	705.784.477.858

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ	Đầu năm VND
Công ty Cổ phần Hồng Mã	88,21%	577.629.630.000	88,21%	577.629.630.000
Vốn góp của các đối tượng khác	11,79%	77.173.200.000	11,79%	77.173.200.000
Cộng	100%	654.802.830.000	100%	654.802.830.000



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Lũy kế đến 30/09/2026 VND	Lũy kế đến 30/09/2025 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	654.802.830.000	503.927.850.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	150.874.980.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	654.802.830.000	654.802.830.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	65.480.283	65.480.283
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	65.480.283	65.480.283
- Cổ phiếu phổ thông	65.480.283	65.480.283
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	100.000	100.000
- Cổ phiếu phổ thông	100.000	100.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	65.380.283	65.380.283
- Cổ phiếu phổ thông	65.380.283	65.380.283
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng.

21. Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
- Từ 1 năm trở xuống	1.822.078.812	1.601.478.812
- Trên 1 năm đến 5 năm	5.518.453.171	5.811.938.429
- Trên 5 năm	1.660.416.670	1.760.041.670
Cộng	9.000.948.653	9.173.458.911

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; (4) Khu Shophouse An Phú Thịnh, Phường Nhơn Bình, Tỉnh Gia Lai, theo các hợp đồng thuê mặt bằng và hợp đồng thuê văn phòng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

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

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.205.569.586	11.627.361.240	13.108.262.464	29.897.847.261
Doanh thu khai thác đá	-	6.000.048.000	-	6.000.048.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.647.855.066	1.439.366.052	4.550.547.944	4.196.943.852
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	8.557.714.520	4.187.947.188	8.557.714.520	19.700.855.409
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.205.569.586	11.627.361.240	13.108.262.464	29.897.847.261
Doanh thu thuần khai thác đá	-	6.000.048.000	-	6.000.048.000
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	1.647.855.066	1.439.366.052	4.550.547.944	4.196.943.852
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản đầu tư	8.557.714.520	4.187.947.188	8.557.714.520	19.700.855.409
4. Giá vốn hàng bán	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn khai thác đá	-	439.025.203	-	4.018.564.821
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.521.773.931	37.642.950	4.279.472.096	2.740.740.030
Chi phí kinh doanh Bất động sản	917.708.158	4.898.541.034	917.708.158	7.101.292.499
Cộng	2.439.482.089	5.375.209.187	5.197.180.254	13.860.597.350
5. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.134.272.658	4.511.088.262	10.499.851.041	13.396.901.625
Lãi chậm thanh toán	680.322.585	-	1.549.881.274	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-	-	194.884.497
Cộng	4.814.595.243	4.511.088.262	12.049.732.315	13.591.786.122
6. Chi phí tài chính	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	326.051.951	307.212.196	929.361.667	1.407.069.384
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	-	-	-
Cộng	326.051.951	307.212.196	929.361.667	1.407.069.384

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

7. Chi phí bán hàng	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	471.481.144	260.575.080	1.357.532.137	778.507.090
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.097.843.938	312.689.340	1.406.084.153	1.489.886.882
Chi phí khác bằng tiền	78.833.552	-	195.262.499	-
Cộng	1.648.158.634	573.264.420	2.958.878.789	2.268.393.972
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên	3.365.375.506	3.253.941.443	10.416.095.539	9.266.605.866
Chi phí khấu hao	145.917.083	154.746.647	417.587.849	441.033.629
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(1.397.375.140)	(1.330.000.000)	(571.056.247)
Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác bằng tiền	1.457.840.163	1.952.916.956	4.160.616.541	5.933.901.610
Cộng	4.969.132.752	3.964.229.906	13.664.299.929	15.070.484.858
9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi/(lỗ) tại Công ty CP Bắc Thăng Long - Thành Đồng	-	-	(868.158.893)	(29.191.721)
Lãi/(lỗ) tại công ty liên kết khác	12.115.725	-	148.945.545	(946.145.711)
Cộng	12.115.725	-	(719.213.348)	(975.337.432)
10. Thu nhập khác	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	-	220.000.000
Thu tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	1.080.074.061	-	2.137.985.911	3.756.454.942
Thu nhập khác	458.986	1.697.474.447	6.769.286	1.754.413.586
Cộng	1.080.533.047	1.697.474.447	2.144.755.197	5.730.868.528
11. Chi phí khác	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	-	56.000.000	-
Chi phí hoa hồng môi giới	1.125.282.724	-	1.125.282.724	1.422.580.424
Chi tiền phạt, bồi thường vi phạm hợp đồng	-	(90.909.091)	-	1.842.804.533
Chi phí phạt vi phạm hành chính	-	-	524.557	-
Chi phí khác	133.479.000	195.734.258	170.235.057	465.495.387
Cộng	1.258.761.724	104.825.167	1.352.042.338	3.730.880.344

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

Bảng ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Lũy kế đến 30/09/2026 VND	Lũy kế đến 30/09/2025 VND
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.481.773.651	11.907.738.571
- Thu nhập (lỗ) từ hoạt động kinh doanh đất Hà Tiên	(9.066.727.138)	418.130.039
- Thu nhập (lỗ) từ hoạt động kinh doanh khác	11.548.500.789	11.489.608.532
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	918.522.186	2.883.163.640
- Các khoản điều chỉnh tăng	918.522.186	2.883.163.640
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	3.568.707.357	14.790.902.211
- Thu nhập (lỗ) chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(9.066.727.138)	418.130.039
- Thu nhập (lỗ) chịu thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	12.635.434.495	14.372.772.172
4. Lỗ từ các năm trước chuyển sang	(12.786.353)	(4.975.677.585)
5. Thu nhập chịu thuế sau chuyển lỗ	3.555.921.004	9.815.224.626
- Thu nhập (lỗ) chịu thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(9.066.727.138)	418.130.039
- Thu nhập (lỗ) chịu thuế từ các hoạt động kinh doanh thông thường	12.622.648.142	9.397.094.587
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	711.184.202	1.963.044.925
Thuế tạm nộp 1% trên số tiền thu bất động sản	(52.571.201)	(14.908.720)
6. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	658.613.001	1.948.136.205
	Lũy kế đến 30/09/2026 VND	Lũy kế đến 30/09/2025 VND
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(7.102.377)	(373.915.351)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	(7.102.377)	(373.915.351)
	Lũy kế đến 30/09/2026 VND	Lũy kế đến 30/09/2025 VND
14. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.830.263.027	10.333.517.717
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho CĐ sở hữu CP phổ thông		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.830.263.027	10.333.517.717
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	65.380.283	65.380.283
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27,99	158,05
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27,99	158,05

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Thông tin về các bên liên quan****1.1 Danh mục các bên liên quan**

Các bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hồng Mã	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bắc Thăng Long Thành Đồng	Công ty liên kết

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

1.2 Giao dịch với bên liên quan

Thu nhập của thành viên Hội đồng Quản Trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán, kế toán trưởng trong kỳ như sau:

Họ tên	Chức danh	Nội dung	Lũy kế đến 30/09/2026 VND	Lũy kế đến 30/09/2025 VND
Ông Phạm Quốc Khánh	Chủ tịch HĐQT	Lương và thưởng	951.356.500	858.861.255
Ông Trần Công Quý	Phó Chủ tịch HĐQT	Lương và thưởng	792.030.850	817.690.057
Ông Nguyễn Huy Hoàng	Thành viên HĐQT	Thù lao	66.000.000	120.600.000
Ông Nguyễn Sơn Nam	Tổng Giám Đốc	Lương và thưởng	900.585.311	815.452.914
Ông Lê Viết Nam	Phó Tổng Giám Đốc	Lương và thưởng	743.574.741	697.988.962
Ông Nguyễn Tiến Dũng	Kế toán trưởng	Lương và thưởng	368.047.909	337.359.071
Tổng cộng			3.821.595.311	3.647.952.259

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT
 Số 9-19 (Lầu 2) Hồ Tùng Mậu, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
 Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026
 Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu (không bao gồm VAT) như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (VND)	
			Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại Sài Gòn TMT	Công ty liên kết	Lãi cho vay tạm ứng mua vật tư	-	5.523.287
		Thu tiền cho vay	-	400.000.000
		Thu tiền lãi cho vay	-	254.871.233

Cho đến ngày 30/09/2026, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả) (VND)	
			30/09/2026	01/01/2026
Công ty Cổ phần Xây dựng dân dụng và Công nghiệp Phía Nam	Công ty liên kết	Phải thu về cho vay dài hạn	200.000.000	200.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**2. Báo cáo bộ phận****Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

Thông tin về kết quả kinh doanh của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Bộ phận sản xuất	Bộ phận dịch vụ	Kinh doanh BDS	Cộng
Lũy kế đến 30/09/2026				
Doanh thu thuần	-	4.550.547.944	8.557.714.520	13.108.262.464
Giá vốn hàng bán	-	4.279.472.096	917.708.158	5.197.180.254
Lợi nhuận gộp	-	271.075.848	7.640.006.362	7.911.082.210
Lũy kế đến 30/09/2025				
Doanh thu thuần	6.000.048.000	4.196.943.852	19.700.855.409	29.897.847.261
Giá vốn hàng bán	4.018.564.821	2.740.740.030	7.101.292.499	13.860.597.350
Lợi nhuận gộp	1.981.483.179	1.456.203.822	12.599.562.910	16.037.249.911

3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

Đơn vị tính: VND

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.277.962.493	-	160.814.856.172	-
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	201.936.820.553	(200.000.000)	62.568.720.549	(200.000.000)
Phải thu khách hàng	230.435.450.304	(222.689.474.850)	231.126.970.098	(222.689.474.850)
Trả trước cho người bán	25.658.743.154	(9.715.458.724)	23.245.722.417	(11.045.458.724)
Phải thu khác	6.194.598.960	(3.233.147.195)	10.294.719.555	(3.233.147.195)
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	2.241.310.000	(853.210.000)	2.241.310.000	(853.210.000)
Cộng	482.744.885.464	(236.691.290.769)	490.292.298.791	(238.021.290.769)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Công nợ tài chính	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị ghi sổ	
	Cuối kỳ	Đầu năm
Các khoản vay	55.689.453.456	15.132.197.036
Phải trả người bán	830.003.411	994.099.776
Người mua trả trước	3.328.981.323	4.918.403.373
Chi phí phải trả	33.952.093.635	33.963.222.811
Phải trả khác	1.798.153.934	965.074.610
Cộng	95.598.685.759	55.972.997.606

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính. Thông tư 210/2009/TT-BTC yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng chưa đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả việc áp dụng giá trị hợp lý nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

4. Tài sản đảm bảo

Công ty đã thế chấp tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.6, V.8 và V.19). Tại thời điểm 30/09/2026 Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

5. Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

Tiền gửi ngân hàng

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời hạn đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	Đơn vị tính: VND		
	Từ 01 năm trở xuống	Từ 01 năm đến 05 năm	Cộng
Số cuối kỳ	42.141.520.638	53.457.165.121	95.598.685.759
Các khoản vay	3.526.788.335	52.162.665.121	55.689.453.456
Phải trả người bán	830.003.411	-	830.003.411
Người mua trả trước	3.328.981.323	-	3.328.981.323
Chi phí phải trả	33.952.093.635	-	33.952.093.635
Phải trả khác	503.653.934	1.294.500.000	1.798.153.934
Số đầu kỳ	43.809.442.570	12.163.555.036	55.972.997.606
Các khoản vay	2.968.642.000	12.163.555.036	15.132.197.036
Phải trả người bán	994.099.776	-	994.099.776
Người mua trả trước	4.918.403.373	-	4.918.403.373
Chi phí phải trả	33.963.222.811	-	33.963.222.811
Phải trả khác	965.074.610	-	965.074.610

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

7. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**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 do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác 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 giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

8. Số liệu so sánh

Số liệu này đã được phân loại lại so với báo cáo kiểm toán năm 2025 và được trình bày lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	Đơn vị tính: VND		
	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số đầu năm (Đã báo cáo)	Chênh lệch
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	62.368.720.549	60.500.000.000	1.868.720.549
Phải thu ngắn hạn khác	7.661.468.304	9.530.188.853	(1.868.720.549)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	200.000.000	-	200.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	-	200.000.000	(200.000.000)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	(200.000.000)	-	(200.000.000)
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	(200.000.000)	200.000.000
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	40.803.070	-	40.803.070
Phải trả ngắn hạn khác	965.074.610	1.005.877.680	(40.803.070)
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	217.894.862	3.724.861.937	(3.506.967.075)
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	3.775.966.302	268.999.227	3.506.967.075
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	-	12.302.171.031	(12.302.171.031)
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	12.302.171.031	-	12.302.171.031

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CNT

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán Quý 3 năm 2026 kết thúc ngày 30.9.2026

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND			
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	Số đầu năm (Trình bày lại)	Số đầu năm (Đã báo cáo)	Chênh lệch
Tài sản cố định hữu hình	6.750.197.426	30.499.346.954	(23.749.149.528)
- Nguyên giá	30.228.778.464	55.420.513.317	(25.191.734.853)
- Giá trị hao mòn lũy kế	(23.478.581.038)	(24.921.166.363)	1.442.585.325
Bất động sản đầu tư	24.464.873.928	715.724.400	23.749.149.528
- Nguyên giá	25.907.459.253	715.724.400	25.191.734.853
- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.442.585.325)	-	(1.442.585.325)
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Lũy kế đến 30/09/2026 (Trình bày lại)	Lũy kế đến 30/09/2025 (Đã báo cáo)	Chênh lệch
Chi phí bán hàng	2.268.393.972	1.489.886.882	778.507.090
Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.070.484.858	15.848.991.948	(778.507.090)

9. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 không có hoạt động hoặc sự kiện phát sinh nào có ảnh hưởng đáng kể đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Vì vậy, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập



Lê Thị Kim Loan

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dũng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Sơn Nam



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21.. tháng 10 năm 2026