

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY
DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT
TP.HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 457 / CBTT-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 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, CTCP VLXD & TTNT TP. HCM thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 4/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất Thành phố Hồ Chí Minh (CMID)

- Mã chứng khoán: CMD
- Địa chỉ: 215-217 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại liên hệ/Tel: (028) 39205104 Fax: (028) 38369434
- Email: cmidvldx@gmail.com Website: www.cmid.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 4/ 2025
 - 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 được kiểm toán năm 2024):

Có Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

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: 17/01/2026 tại đường dẫn: www.cmld.com.vn

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Quý 4/2025

Đại diện tổ chức

Người Ủy Quyền CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



NGUYỄN THẾ VINH

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 4 NĂM 2025	QUÝ 4 NĂM 2024	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	277,863,697,572	225,259,986,866	884,114,345,984	771,459,885,921
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	277,863,697,572	225,259,986,866	884,114,345,984	771,459,885,921
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	247,559,321,071	195,939,344,377	800,482,375,322	683,448,132,533
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		30,304,376,501	29,320,642,489	83,631,970,662	88,011,753,388
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	5,381,135,657	1,957,889,814	10,561,672,677	5,780,447,923
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	1,668,487,959	1,063,872,931	6,244,289,181	4,605,677,383
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>2,348,887,959</i>	<i>1,018,512,931</i>	<i>6,970,049,181</i>	<i>4,560,317,383</i>
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9b	10,898,663,012	9,172,511,779	34,625,083,861	34,807,343,579
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9a	5,179,705,240	7,254,290,962	14,152,816,179	16,728,890,470
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17,938,655,947	13,787,856,631	39,171,454,118	37,650,289,879
12. Thu nhập khác	31	VI.7	77,549,935	600,842,576	898,406,166	803,209,163
13. Chi phí khác	32	VI.8	413,413,493	50,629,966	923,834,404	888,098,031
14. Lợi nhuận khác	40		(335,863,558)	550,212,610	(25,428,238)	(84,888,868)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17,602,792,389	14,338,069,241	39,146,025,880	37,565,401,011
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11a	3,568,070,043	2,907,928,605	7,910,176,242	7,578,975,195
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		14,034,722,346	11,430,140,636	31,235,849,638	29,986,425,816
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	1,228	978	2,700	2,592
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	1,228	978	2,700	2,592

Người lập biểu / Kế toán trưởng

Phạm Thị Bắc Giang

Phạm Thị Bắc Giang

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 01 năm 2026



Tổng Giám Đốc

Lê Văn Phái

Lê Văn Phái

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		373,075,751,311	310,440,147,048
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	55,945,096,053	31,617,865,202
1. Tiền	111		55,945,096,053	31,617,865,202
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		315,106,631,603	276,886,022,792
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	320,199,872,597	279,385,131,709
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19,857,232,071	22,194,609,537
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	1,434,974,287	1,226,431,488
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(26,385,447,352)	(25,920,149,942)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	1,995,105,860	1,917,521,599
1. Hàng tồn kho	141		1,995,105,860	1,917,521,599
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		28,917,795	18,737,455
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		22,691,698	12,511,358
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	V.15b	6,226,097	6,226,097
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		63,769,420,710	31,993,250,740
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		300,000,000	580,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	-	280,000,000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	300,000,000	300,000,000
II. Tài sản cố định	220		14,893,076,981	16,615,771,551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	7,354,676,981	9,077,371,551
- Nguyên giá	222		21,696,073,922	24,396,073,922
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14,341,396,941)	(15,318,702,371)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	7,538,400,000	7,538,400,000
- Nguyên giá	228		7,538,400,000	7,538,400,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	9,285,655,290	9,789,018,288
- Nguyên giá	231		14,182,634,200	14,182,634,200
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4,896,978,910)	(4,393,615,912)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		36,585,300,000	2,401,500,000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	36,585,300,000	2,401,500,000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2,494,800,000	1,769,040,000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2	2,888,000,000	2,888,000,000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2	(393,200,000)	(1,118,960,000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		210,588,439	837,920,901
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		210,588,439	837,920,901
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		436,845,172,021	342,433,397,788

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		200,529,992,878	107,282,475,508
I. Nợ ngắn hạn	310		197,412,602,878	104,140,085,508
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	11,714,714,332	5,538,839,116
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		890,920,000	552,588,350
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	4,883,249,929	4,002,961,770
4. Phải trả người lao động	314		1,582,986,206	1,532,145,238
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	772,011,587	961,246,583
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	18,854,296,240	21,628,324,095
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	157,631,774,950	67,424,771,397
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		1,082,649,634	2,499,208,959
II. Nợ dài hạn	330		3,117,390,000	3,142,390,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	3,117,390,000	3,142,390,000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		236,315,179,143	235,150,922,280
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	236,315,179,143	235,150,922,280
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		150,000,000,000	150,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		150,000,000,000	150,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		42,088,848,102	42,088,848,102
3. Cổ phiếu quỹ	415		(55,823,611,800)	(55,823,611,800)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		25,807,335,594	24,907,742,820
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74,242,607,247	73,977,943,158
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		43,006,757,609	43,991,517,342
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		31,235,849,638	29,986,425,816
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		436,845,172,021	342,433,397,788

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu / Kế toán trưởng

Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phải

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	884,114,345,984	771,459,885,921
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		884,114,345,984	771,459,885,921
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	800,482,375,322	683,448,132,533
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		83,631,970,662	88,011,753,388
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10,561,672,677	5,780,447,923
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6,244,289,181	4,605,677,383
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6,970,049,181	4,560,317,383
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	34,625,083,861	34,807,343,579
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	14,152,816,179	16,728,890,470
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		39,171,454,118	37,650,289,879
11. Thu nhập khác	31	VI.5	898,406,166	803,209,163
12. Chi phí khác	32	VI.6	923,834,404	888,098,031
13. Lợi nhuận khác	40		(25,428,238)	(84,888,868)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		39,146,025,880	37,565,401,011
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	7,910,176,242	7,578,975,195
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		31,235,849,638	29,986,425,816
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	2,700	2,592
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	2,700	2,592

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu / Kế toán trưởng

Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		39,146,025,880	37,565,401,011
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		1,753,557,568	2,037,446,458
- Các khoản dự phòng	03		(260,462,590)	2,546,397,339
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5,066,551,540)	(1,571,518,777)
- Chi phí lãi vay	06		6,970,049,181	4,560,317,383
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		42,542,618,499	45,138,043,414
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(38,685,906,221)	7,732,578,023
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(77,584,261)	(190,666,112)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		6,339,975,631	2,567,925,273
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		617,152,122	340,326,328
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6,905,128,633)	(4,590,454,370)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7,417,935,429)	(8,107,634,769)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2,316,152,100)	(2,156,146,208)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(5,902,960,392)	40,733,971,579
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		(34,183,800,000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1,018,518,518	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(70,000,000,000)	(10,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		70,280,000,000	40,104,000,000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,520,533,022	1,571,518,777
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(28,364,748,460)	31,675,518,777

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		304,225,384,069	125,510,450,405
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(214,018,380,516)	(155,514,282,408)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31,612,063,850)	(33,470,161,100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		58,594,939,703	(63,473,993,103)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		24,327,230,851	8,935,497,253
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60		31,617,865,202	22,682,367,949
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70		55,945,096,053	31,617,865,202

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu / Kế toán trưởng

Phạm Thị Bắc Giang



Trưởng Giám đốc

Lê Văn Phái

BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã	Số dư đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
1111	1,383,775,383	-	226,303,177,090	227,336,175,041	350,777,432	-
1121	30,234,089,819	-	1,504,116,790,445	1,478,756,561,643	55,594,318,621	-
1283	280,000,000	-	70,000,000,000	70,280,000,000	-	-
131	279,385,131,709	552,588,350	960,014,648,534	919,538,239,296	320,199,872,597	890,920,000
1331	-	-	82,758,557,427	82,758,557,427	-	-
1368	-	-	1,197,060,065,503	1,197,060,065,503	-	-
1388	1,164,631,488	-	9,864,055,635	9,900,724,984	1,127,962,139	-
1411	61,800,000	-	2,065,732,130	1,850,519,982	277,012,148	-
153	-	-	38,617,173	38,617,173	-	-
1561	1,917,521,599	-	1,448,886,589,134	1,448,809,004,873	1,995,105,860	-
1567	-	-	2,759,744,284	2,759,744,284	-	-
2111	13,866,892,973	-	-	-	13,866,892,973	-
2112	1,216,075,496	-	-	-	1,216,075,496	-
2113	9,313,105,453	-	-	2,700,000,000	6,613,105,453	-
2131	7,538,400,000	-	-	-	7,538,400,000	-
2141	(15,318,702,371)	-	2,227,500,000	1,250,194,570	(14,341,396,941)	-
2147	(4,393,615,912)	-	-	503,362,998	(4,896,978,910)	-
217	14,182,634,200	-	-	-	14,182,634,200	-
2281	2,888,000,000	-	-	-	2,888,000,000	-
2291	(1,118,960,000)	-	725,760,000	-	(393,200,000)	-
2293	(25,920,149,942)	-	315,020,968	780,318,378	(26,385,447,352)	-
2412	2,401,500,000	-	34,183,800,000	-	36,585,300,000	-
242	850,432,259	-	168,567,173	785,719,295	233,280,137	-
244	300,000,000	-	30,000,000	-	330,000,000	-
331	22,194,609,537	5,538,839,116	1,020,287,089,331	1,028,800,342,013	19,857,232,071	11,714,714,332
3331	-	580,964,974	110,655,714,307	110,981,931,559	-	907,182,226
3334	-	3,078,975,195	7,417,935,429	7,910,176,242	-	3,571,216,008
3335	-	343,021,601	2,321,288,981	2,383,119,075	-	404,851,695
3337	6,226,097	-	4,921,712,519	4,921,712,519	6,226,097	-
3338	-	-	15,000,000	15,000,000	-	-
3341	-	1,532,145,238	13,589,594,325	13,640,435,293	-	1,582,986,206
335	-	961,246,583	594,111,402	404,876,406	-	772,011,587
336	-	-	1,197,060,065,503	1,197,060,065,503	-	-
3382	-	85,834,480	85,834,480	81,822,240	-	81,822,240
3383	-	-	1,039,408,560	1,039,408,560	-	-
3384	-	-	183,425,040	183,425,040	-	-
3386	-	-	81,522,240	81,522,240	-	-
3388	-	21,435,489,615	34,346,566,236	31,576,550,621	-	18,665,474,000
3411	-	67,424,771,397	214,018,380,516	304,225,384,069	-	157,631,774,950
344	-	3,249,390,000	282,000,000	257,000,000	-	3,224,390,000
3531	-	1,883,773,027	1,066,323,500	-	-	817,449,527
3532	-	615,435,932	1,249,828,600	899,592,775	-	265,200,107
4111	-	150,000,000,000	-	-	-	150,000,000,000

BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã	Số dư đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
4112	-	42,088,848,102	-	-	-	42,088,848,102
414	-	24,907,742,820	-	899,592,774	-	25,807,335,594
419	-	(55,823,611,800)	-	-	-	(55,823,611,800)
4211	-	43,991,517,342	30,971,185,549	29,986,425,816	-	43,006,757,609
4212	-	29,986,425,816	29,986,425,816	31,235,849,638	-	31,235,849,638
5111	-	-	1,056,295,207,126	1,056,295,207,126	-	-
5113	-	-	7,333,470,350	7,333,470,350	-	-
5117	-	-	5,912,909,092	5,912,909,092	-	-
515	-	-	10,561,672,677	10,561,672,677	-	-
6321	-	-	910,054,775,630	910,054,775,630	-	-
6322	-	-	204,669,311,726	204,669,311,726	-	-
6327	-	-	5,015,660,448	5,015,660,448	-	-
635	-	-	6,970,049,181	6,970,049,181	-	-
6411	-	-	8,700,637,402	8,700,637,402	-	-
6412	-	-	76,634,087	76,634,087	-	-
6413	-	-	54,467,029	54,467,029	-	-
6414	-	-	593,504,410	593,504,410	-	-
6417	-	-	24,965,677,241	24,965,677,241	-	-
6418	-	-	234,163,692	234,163,692	-	-
6421	-	-	5,980,782,711	5,980,782,711	-	-
6422	-	-	58,985,026	58,985,026	-	-
6423	-	-	134,883,408	134,883,408	-	-
6424	-	-	656,690,160	656,690,160	-	-
6425	-	-	2,984,461,692	2,984,461,692	-	-
6426	-	-	1,095,339,346	1,095,339,346	-	-
6427	-	-	1,425,487,086	1,425,487,086	-	-
6428	-	-	2,446,228,686	2,446,228,686	-	-
711	-	-	1,370,906,166	1,370,906,166	-	-
811	-	-	1,396,334,404	1,396,334,404	-	-
8211	-	-	7,910,176,242	7,910,176,242	-	-
911	-	-	1,126,216,296,727	1,126,216,296,727	-	-
	342,433,397,788	342,433,397,788	11,604,806,749,575	11,604,806,749,575	436,845,172,021	436,845,172,021

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu / Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Lê Văn Phái

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1286/QĐ-TTG ngày 28 tháng 09 năm 2001 của Thủ tướng chính phủ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000762 ngày 31/12/2001 và Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần thay đổi lần thứ 15 số 0302495140 ngày 15/04/2022 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 215-217 đường Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất, thương mại và dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là :

- Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng. Sửa chữa và trang trí nội thất. Xây dựng dân dụng, công nghiệp và san lấp mặt bằng các công trình

- Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng.

- Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại. Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty: dưới 1 năm.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán để lập báo cáo tài chính như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Bình Dương	150 Thích Quảng Đức, Phường Thủ Dầu Một, TP.HCM
Chi nhánh Long An	Ấp 1, Xã Cần Đước, Tỉnh Tây Ninh
TT kinh doanh VLXD và TTNT số 1	397 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP.HCM
TT kinh doanh VLXD và nhiên liệu số 7	28 Tân Phước, Phường Tân Hòa, TP. HCM
TT kinh doanh VLXD và TTNT số 9	19 Đông Sơn, Phường Tân Sơn Nhất, TP.HCM
TT kinh doanh VLXD và nhiên liệu số 10	28 Tân Phước, Phường Tân Hòa, TP. HCM

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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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 Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

Ban Giám đốc đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng VND theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối kỳ các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản và nợ phải trả được quy đổi theo tỷ giá mua và bán của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc niên độ kế toán.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính trong năm.

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

Tiền và tương đương tiền bao gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

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

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

b) 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 cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo qui định hiện hành.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến 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.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

6. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải	06 năm

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là lâu dài nên không trích khấu hao.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

7. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

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 được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không được trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Các loại chi phí trả trước nếu chỉ liên quan đến năm tài chính hiện tại thì được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước 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 trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

9. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả và chi phí phải trả

Phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá. Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

Chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hành hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ vay

Các khoản nợ vay tại thời điểm báo cáo:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là vay ngắn hạn;
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là vay dài hạn.

Trường hợp khoản nợ vay bằng ngoại tệ thì tại thời điểm cuối kỳ các khoản nợ vay có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. 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 kỳ 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

12. 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 cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao 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;
- 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.

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 lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. 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;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phân công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

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.

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

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

16. 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, hội nghị khách hàng...

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, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

17. Nguyên tắc và phương pháp 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

18. 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.

19. 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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

Nợ phải trả tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ 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 và các khoản vay.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

20. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	31/12/2025	01/01/2025
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền mặt	350,777,432	1,383,775,383
Tiền gửi ngân hàng	55,594,318,621	30,234,089,819
Cộng	55,945,096,053	31,617,865,202

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2025				01/01/2025			
	Số CP	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
- Đầu tư cổ phiếu (*)		2,888,000,000	2,494,800,000	393,200,000	2,888,000,000	1,769,040,000	1,118,960,000	
Trong đó:								
+ Công ty CP Xi măng Vicem Hà Tiên	151,200	2,888,000,000	2,494,800,000	393,200,000	2,888,000,000	1,769,040,000	1,118,960,000	
Cộng		2,888,000,000	2,494,800,000	393,200,000	2,888,000,000	1,769,040,000	1,118,960,000	

(*): Công Ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư dài hạn căn cứ vào giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 của cổ phiếu HT1 là: 16.500 đ/CP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
3. Phải thu của khách hàng		
 Phải thu của khách hàng ngắn hạn		
Cty TNHH Bê Tông Hoàng Sở	16,337,742,665	9,002,409,780
Cty TNHH XD-TM-DV Hoàng Sở	7,479,051,624	15,379,941,018
Cty CP Quản Lý và Khai Thác Cảng Long An	28,747,706,007	24,132,773,220
Cty CP Bê Tông Ly Tâm Thủ Đức 1	19,342,523,520	23,751,024,080
Cty CP Bê Tông Ly Tâm Thủ Đức Đồng Nai	17,914,679,988	12,939,969,379
Cty CP XD Phước Thành	8,144,497,582	10,894,029,643
Phải thu các đối tượng khác	222,233,671,211	183,284,984,589
Cộng	<u>320,199,872,597</u>	<u>279,385,131,709</u>
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công Ty Xi Măng Nghi Sơn - CN.TPHCM	3,036,123,226	8,621,979,023
Công Ty TNHH KD Tiếp Thị Xi Măng FICO-YTL	1,831,310,598	2,438,309,596
CN Công Ty Xi Măng Thăng Long	5,566,810,133	1,138,302,644
Công Ty TNHH Siam City Cement (VN)	6,631,300,513	6,742,725,244
Công Ty CP Xi Măng Vicem Hà Tiên	996,831,258	1,499,918,979
Trả trước cho người bán khác	1,794,856,343	1,753,374,051
Cộng	<u>19,857,232,071</u>	<u>22,194,609,537</u>
5. Phải thu cho vay		
 Phải thu cho vay dài hạn		
Ông Nguyễn Phương Tuấn	-	107,000,000
Ông Nguyễn Tùng Sơn	-	173,000,000
Cộng	<u>-</u>	<u>280,000,000</u>
6. Phải thu khác		
a/ Ngắn hạn		
Tạm ứng	277,012,148	61,800,000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30,000,000	-
Phải thu các đối tượng khác	1,127,962,139	1,164,631,488
Cộng	<u>1,434,974,287</u>	<u>1,226,431,488</u>
b/ Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược dài hạn	300,000,000	300,000,000
Cộng	<u>300,000,000</u>	<u>300,000,000</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

7. Nợ xấu	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị có thể thu hồi
Cty TNHH Hải An	2,298,185,620	-	2,298,185,620	2,298,185,620	-	2,298,185,620
Nguyễn Thanh Tuấn	1,363,047,187	-	1,363,047,187	2,315,195,677	-	2,315,195,677
Cty CP Tân Hoàn Cầu	2,560,262,997	-	2,560,262,997	2,560,262,997	-	2,560,262,997
Cty CP QL&KT Cảng LA	13,029,181,368	8,396,027,278	4,633,154,090	9,534,658,160	6,674,260,712	2,860,397,448
Các khách hàng khác	29,352,340,828	13,821,543,370	15,530,797,458	31,730,895,413	15,844,787,213	15,886,108,200
Cộng	48,603,018,000	22,217,570,648	26,385,447,352	48,439,197,867	22,519,047,925	25,920,149,942

(*): Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng căn cứ theo tuổi nợ của các khoản nợ xấu như quy định tại Thông Tr số 48/2019/TT-BTC

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	1,995,105,860	-	1,917,521,599	-
Cộng	1,995,105,860	-	1,917,521,599	-
9. Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2025		01/01/2025	
Công trình nhà kho Bà Nành - Cần Đước - Long An (*)	2,401,500,000	-	2,401,500,000	-
Dự án kho và cảng logistics Xã Mỹ Lệ - Tây Ninh (**)	34,183,800,000	-	34,183,800,000	-
Cộng	36,585,300,000	-	36,585,300,000	-

(*) Là khoản tiền mua đất làm nhà kho chứa hàng hóa của Công Ty. Hiện nay đang vướng thủ tục pháp lý nên việc sang tên cho Công Ty không thực hiện được.

Do đó, Công Ty có Nghị Quyết của HĐQT cho Ông Lê Văn Phai làm đại diện đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên.

(**) Là khoản tiền mua đất làm kho và cảng logistics ở Xã Mỹ Lệ - Tây Ninh, diện tích đất đã đầu tư là : 18.991 m2. Công Ty có Nghị Quyết 150/NQ-HĐQT ngày 06/11/2025 của HĐQT cho Bà Lê Kim Trinh làm đại diện đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu kỳ	13,866,892,973	913,075,496	9,616,105,453	24,396,073,922
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	2,700,000,000	2,700,000,000
Số dư cuối năm	13,866,892,973	913,075,496	6,916,105,453	21,696,073,922
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	8,247,499,498	911,812,870	6,159,390,003	15,318,702,371
Số tăng trong kỳ	557,321,400	1,262,626	691,610,544	1,250,194,570
Số giảm trong kỳ	-	-	2,227,500,000	2,227,500,000
- Giảm khác (*)				-
Số dư cuối năm	8,804,820,898	913,075,496	4,623,500,547	14,341,396,941
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	5,619,393,475	1,262,626	3,456,715,450	9,077,371,551
Tại ngày cuối kỳ	5,062,072,075	-	2,292,604,906	7,354,676,981

31/12/2025 01/01/2025

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay

5,254,189,697

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng

913,075,496

5,254,189,697

822,166,405

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là giá trị ghi sổ của quyền sử dụng đất tại 219B Trần Hưng Đạo với diện tích 34.9 m² và nguyên giá là 7.538.400.000 đồng. Quyền sử dụng đất là lâu dài nên không trích khấu hao.

Giá trị quyền sử dụng đất nêu trên đã được thế chấp Ngân Hàng để đảm bảo các khoản vay.

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	<u>Nhà cửa và vật kiến trúc</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	14,182,634,200	14,182,634,200
Số tăng trong kỳ	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối năm	14,182,634,200	14,182,634,200
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	4,393,615,912	4,393,615,912
Khấu hao trong kỳ	503,362,998	503,362,998
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối năm	4,896,978,910	4,896,978,910
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	9,789,018,288	9,789,018,288
Tại ngày cuối kỳ	9,285,655,290	9,285,655,290

(*): Bất động sản đầu tư: Là giá trị tài sản trên đất của công ty đang nắm giữ để cho thuê.

Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay.

<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
9,277,617,156	9,772,211,280

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Phát sinh trong năm				Số có khả năng Trả nợ
	31/12/2025	01/01/2025	Tăng	Giảm	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ			Giá trị
Vay ngắn hạn ngân hàng (a)	137,000,000,000	137,000,000,000	255,000,000,000	152,000,000,000	34,000,000,000
Vay ngắn hạn cá nhân (b)	20,631,774,950	20,631,774,950	49,225,384,069	62,018,380,516	33,424,771,397
Cộng	157,631,774,950	157,631,774,950	304,225,384,069	214,018,380,516	67,424,771,397

(a) * Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển VN - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/96756/HĐTD ngày 16/12/2024, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 97,000,000,000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư và các khoản phải thu khách hàng.

* Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tin - Chi nhánh Phú Lâm - PGD An Lạc theo hợp đồng cấp tín dụng số 202528262629 ngày 22/08/2025, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 40,000,000,000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại địa chỉ số 12 đến số 24, đường số 3, Phường Phú Lâm, TP. HCM của Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Kiến Thành.

(b) Vay ngắn hạn cá nhân, lãi suất vay 0,6%/tháng. Số dư nợ gốc vay là 20.631.774.950 đồng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

14. Các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Cty TNHH Hoàng Huy Holdings Construction Material	103,172,599	103,172,599	1,071,910,300	1,071,910,300
Công ty TNHH Giao nhận VT Mai Phương	74,688,000	74,688,000	199,239,130	199,239,130
Cty CP Dịch Vụ Thương Mại Vận Tải Nam Việt	1,920,274,350	1,920,274,350	-	-
Cty TNHH MTV Xi Măng Hạ Long	6,705,338,905	6,705,338,905	4,070,823,398	4,070,823,398
Các đối tượng khác	2,911,240,478	2,911,240,478	196,866,288	196,866,288
Cộng	11,714,714,332	11,714,714,332	5,538,839,116	5,538,839,116

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

a/ Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Thuế GTGT hàng bán nội địa	580,964,974	3,329,368,182	3,003,150,930	907,182,226
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,078,975,195	7,910,176,242	7,417,935,429	3,571,216,008
Thuế thu nhập cá nhân	343,021,601	2,383,119,075	2,321,288,981	404,851,695
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	4,921,712,519	4,921,712,519	-
Các loại thuế khác	-	15,000,000	15,000,000	-
Cộng	4,002,961,770	18,559,376,018	17,679,087,859	4,883,249,929

b/ Phải thu	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	6,226,097	-	-	6,226,097
Cộng	6,226,097	-	-	6,226,097

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Trích trước chi phí công trình 400 Lê Văn Thọ -GV	544,608,000	544,608,000
Trích trước chi phí vận chuyển	131,896,738	286,052,282
Chi phí lãi vay phải trả	95,506,849	30,586,301
Chi phí phải trả khác	-	100,000,000
Cộng	772,011,587	961,246,583

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

a/ Ngắn hạn	31/12/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	81,822,240	85,834,480
Cổ tức phải trả	18,535,010,000	20,975,073,850
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	107,000,000	107,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	130,464,000	460,415,765
Cộng	18,854,296,240	21,628,324,095

b/ Dài hạn	31/12/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,117,390,000	3,142,390,000
Cộng	3,117,390,000	3,142,390,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	150,000,000,000	42,088,848,102	(55,823,611,800)	23,583,963,143	78,056,711,454	237,905,910,899
Lợi nhuận trong năm trước					29,986,425,816	29,986,425,816
Phân phối lợi nhuận trong năm trước				1,323,779,677	(34,065,194,112)	(32,741,414,435)
- <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>				1,323,779,677	(1,323,779,677)	-
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>					(992,834,758)	(992,834,758)
- <i>Quỹ thưởng Ban điều hành</i>					(332,579,677)	(332,579,677)
- <i>Chia cổ tức trong năm trước</i>					(31,416,000,000)	(31,416,000,000)
Số dư cuối năm trước	150,000,000,000	42,088,848,102	(55,823,611,800)	24,907,742,820	73,977,943,158	235,150,922,280
Lợi nhuận trong kỳ					31,235,849,638	31,235,849,638
Phân phối lợi nhuận trong kỳ (*)				899,592,774	(30,971,185,549)	(30,071,592,775)
- <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>				899,592,774	(899,592,774)	-
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>					(899,592,775)	(899,592,775)
- <i>Chia cổ tức trong kỳ</i>					(29,172,000,000)	(29,172,000,000)
Số dư cuối kỳ	150,000,000,000	42,088,848,102	(55,823,611,800)	25,807,335,594	74,242,607,247	236,315,179,143

(*): Phân phối lợi nhuận theo Nghị Quyết số 129/NQ.ĐHĐCĐ của Đại Hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25/04/2025, tạm ứng năm 2025 theo Nghị Quyết số 135/NQ.HĐQT ngày 13/06/2025; Nghị Quyết số 138/NQ.HĐQT ngày 20/06/2025 và Nghị Quyết số 153/NQ.HĐQT ngày 22/12/2025 của Hội Đồng Quản Trị Công Ty

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	31/12/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Ông Lê Văn Phải	20.23%	30,346,870,000	20.63%	30,946,870,000
Cty CPVLXD&TTNT TP.HCM (CP quỹ)	25.20%	37,800,000,000	25.20%	37,800,000,000
Vốn góp của đối tượng khác	54.57%	81,853,130,000	54.17%	81,253,130,000
Cộng	100%	150,000,000,000	100%	150,000,000,000

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

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	150,000,000,000	150,000,000,000
+ Vốn góp cuối kỳ	150,000,000,000	150,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	31,416,000,000	31,416,000,000

d/ Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15,000,000	15,000,000
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	15,000,000	15,000,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	15,000,000	15,000,000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	3,780,000	3,780,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3,780,000	3,780,000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11,220,000	11,220,000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	11,220,000	11,220,000

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000 đồng/ Cổ phiếu

e/ Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2025	01/01/2025
Quỹ đầu tư phát triển	25,807,335,594	24,907,742,820
Cộng	25,807,335,594	24,907,742,820

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	31/12/2025	01/01/2025
1. Nợ khó đòi đã xử lý	11,235,483,813	11,235,483,813

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa	870,867,966,542	761,080,290,602
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7,333,470,350	7,236,413,499
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	5,912,909,092	3,143,181,820
Cộng	884,114,345,984	771,459,885,921
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của hàng hóa đã bán	795,466,714,874	681,241,038,818
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	5,015,660,448	2,207,093,715
Cộng	800,482,375,322	683,448,132,533
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,505,413,022	1,571,518,777
Cổ tức, lợi nhuận được chia	15,120,000	-
Chiết khấu thanh toán	4,454,246,600	3,902,303,020
Lãi bán hàng trả chậm	1,586,893,055	306,626,126
Cộng	10,561,672,677	5,780,447,923
4. Chi phí hoạt động tài chính		
Chi phí lãi vay	6,970,049,181	4,560,317,383
Trích lập (hoàn nhập) DP giảm giá đầu tư TC dài hạn	(725,760,000)	45,360,000
Cộng	6,244,289,181	4,605,677,383

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
5. Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý TSCĐ	546,018,518	544,254,770
Các khoản thu nhập khác	352,387,648	258,954,393
Cộng	898,406,166	803,209,163
6. Chi phí khác		
Tiền thuê đất các năm trước nộp bổ sung	561,781,026	669,676,280
Tiền phạt chậm nộp, vi phạm hành chính	27,766,029	36,367,610
Chi phí khác	334,287,349	182,054,141
Cộng	923,834,404	888,098,031
7. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp		
a/ Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	8,700,637,402	8,438,980,630
Chi phí khấu hao TSCĐ	593,504,410	877,393,301
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24,965,677,241	24,478,816,626
Chi phí khác bằng tiền	365,264,808	1,012,153,022
Cộng	34,625,083,861	34,807,343,579
b/ Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	5,897,024,211	5,918,911,597
Chi phí khấu hao TSCĐ	656,690,160	656,690,159
Thuế, phí và lệ phí	2,984,461,692	3,689,737,585
Dự phòng(hoàn nhập DP) nợ phải thu khó đòi	1,095,339,346	2,501,037,339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,425,487,086	1,768,602,616
Chi phí quản lý khác	2,093,813,684	2,193,911,174
Cộng	14,152,816,179	16,728,890,470

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	324,969,550	262,038,071
Chi phí nhân công	14,597,661,613	14,161,120,727
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,753,557,568	2,037,446,458
Dự phòng(hoàn nhập DP) nợ phải thu khó đòi	1,095,339,346	2,501,037,339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26,391,164,327	26,247,419,242
Chi phí khác bằng tiền	7,501,165,736	8,534,265,927
Cộng	51,663,858,140	53,743,327,764

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp là 20% trên thu nhập chịu thuế.

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	39,146,025,880	37,565,401,011
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	404,855,328	329,474,963
- Các khoản điều chỉnh tăng	419,975,328	329,474,963
+ Chi phí không được khấu trừ	419,975,328	329,474,963
- Các khoản điều chỉnh giảm	15,120,000	-
+ Cổ tức được chia	15,120,000	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	39,550,881,208	37,894,875,974
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN HH tính trên thu nhập chịu thuế	7,910,176,242	7,578,975,195
Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành	7,910,176,242	7,578,975,195

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	31,235,849,638	29,986,425,816
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(937,075,489)	(899,592,774)
- Các khoản điều chỉnh giảm (*)	937,075,489	899,592,774
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	937,075,489	899,592,774
+ Trích thưởng Ban điều hành	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	30,298,774,149	29,086,833,042
Cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	11,220,000	11,220,000
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	11,220,000	11,220,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/CP)	2,700	2,592
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đ/CP) (**)	2,700	2,592

(*): Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trong kỳ là phần quỹ khen thưởng phúc lợi tạm tính tỷ lệ 3% lợi nhuận sau thuế theo NQ số 129/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 25/04/2025.

(**): Không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này.

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu / Kế toán trưởng

Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phải

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY
DỰNG & TRANG TRÍ NỘI
THẤT TP. HCM
CONSTRUCTION MATERIAL &
INTERIOR DECORATION JSC.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 2.6/TB.GTBCTC.CMID
No.: 2.6/TB.GTBCTC.CMID

TP. HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2026
HCM city, January 17th, 2026

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội/ *Hanoi Stock Exchange*.

Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí
Nội Thất Thành phố Hồ Chí Minh/ *Construction Material & Interior Decoration Joint
Stock Company*

Mã chứng khoán/ Stock code: CMD

Địa chỉ/Address: 215-217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí
Minh, Việt Nam / 215-217 Tran Hung Dao street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh
city, Vietnam

Điện thoại liên hệ/Tel.: 08.38368406 - 38367043

Fax: 08.38369434

E-mail: cmidvldx@gmail.com

Người thực hiện công bố thông tin/ Submitted by: Ông Nguyễn Thế Vinh/ *Mr.
Nguyen The Vinh*

Chức vụ/ Position: Người được ủy quyền công bố thông tin/ *Authorized person
for information disclosure*.

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc
hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Báo cáo tài chính Quý
4/2025 của CMID/ Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16,
2020, by the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities
market; Financial Statements Quarter 4.2025 of CMID.

Công ty CMID giải trình biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả
hoạt động kinh doanh Quý 4/2025 kết thúc ngày 31/12/2025 so với cùng kỳ năm
trước, cụ thể như sau/ CMID provides the explanation for the profit after tax
fluctuation in the Income Statement Quarter 4.2025 ended 31/12/2025,
compared to the same period of the previous year as follows:

Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4/2025 cho kỳ
kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 tăng: 2.604.581.710 đồng so với cùng kỳ năm
2024, tương ứng tăng 22,79% (Quý 4 năm 2025: 14.034.722.346 đồng; Quý 4 năm
2024: 11.430.140.636 đồng)./ Profit after tax in the Income Statement for Quarter
4.2025, for the accounting period ended 31/12/2025, increased by 2,604,581,710
VND compared to the same period in 2024, equivalent to an increase of 22.79%
(Quarter 4.2025: 14,034,722,346 VND; Quarter 4.2024: 11,430,140,636 VND).

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY
DỤNG & TRANG TRÍ NỘI
THẤT TP. HCM
CONSTRUCTION MATERIAL &
INTERIOR DECORATION JSC.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 2.6/TB.GTBCTC.CMID
No.: 2.6/TB.GTBCTC.CMID

TP. HCM, ngày 17 tháng 01 năm 2026
HCM city, January 17th, 2026

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ *State Securities Commission*;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội/ *Hanoi Stock Exchange*.

Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dụng và Trang Trí
Nội Thất Thành phố Hồ Chí Minh/ *Construction Material & Interior Decoration Joint
Stock Company*

Mã chứng khoán/ Stock code: CMD

Địa chỉ/Address: 215-217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí
Minh, Việt Nam / 215-217 Tran Hung Dao street, Cau Ong Lanh Ward, Ho Chi Minh
city, Vietnam

Điện thoại liên hệ/Tel.: 08.38368406 - 38367043

Fax: 08.38369434

E-mail: cmidvld@gmail.com

Người thực hiện công bố thông tin/ Submitted by: Ông Nguyễn Thế Vinh/ *Mr.
Nguyen The Vinh*

Chức vụ/ Position: Người được ủy quyền công bố thông tin/ *Authorized person
for information disclosure*.

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc
hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; Báo cáo tài chính Quý
4/2025 của CMID/ Pursuant to Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16,
2020, by the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities
market; Financial Statements Quarter 4.2025 of CMID.

Công ty CMID giải trình biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả
hoạt động kinh doanh Quý 4/2025 kết thúc ngày 31/12/2025 so với cùng kỳ năm
trước, cụ thể như sau/ CMID provides the explanation for the profit after tax
fluctuation in the Income Statement Quarter 4.2025 ended 31/12/2025,
compared to the same period of the previous year as follows:

Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4/2025 cho kỳ
kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 tăng: 2.604.581.710 đồng so với cùng kỳ năm
2024, tương ứng tăng 22,79% (Quý 4 năm 2025: 14.034.722.346 đồng; Quý 4 năm
2024: 11.430.140.636 đồng)./ Profit after tax in the Income Statement for Quarter
4.2025, for the accounting period ended 31/12/2025, increased by 2,604,581,710
VND compared to the same period in 2024, equivalent to an increase of 22.79%
(Quarter 4.2025: 14,034,722,346 VND; Quarter 4.2024: 11,430,140,636 VND).

Nguyên nhân chênh lệch/ *Reason for the difference:*

+ Do Quý 4 năm 2025, Công ty thực hiện doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng: 52.603.710.706 đồng, tương ứng tăng 23,35% so với Quý 4 năm 2024./ *In Quarter 4.2025, the Company recorded an increase in net revenue from sales and service provision of 52,603,710,706 VND, equivalent to an increase of 23.35% compared to Quarter 4.2024.*

Trên đây là giải trình của Công ty về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025 so với cùng kỳ năm trước./ *The above is the Company's explanation for the fluctuation in profit after tax in the Income Statement for Quarter 4, for the accounting period ended 31/12/2025, compared to the same period of the previous year.*

Rất mong được sự quan tâm, chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ *We look forward to the approval and attention of the State Securities Commission and the Hanoi Stock Exchange.*

Trân trọng!/ *Sincerely,*

Nơi nhận/ Sincerely:

- Như trên/ *as above;*

- Lưu: VT/ *Archived:*

Secretariat.

Đại diện tổ chức/ Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/ Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



Nguyễn Thế Vinh