

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Kính gửi : - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI
- QUÝ CỔ ĐỒNG

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát :

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
- Tên tiếng Anh: CONSTRUCTION MATERIAL AND INTERIOR DECORATION JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: CMID
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0302495140 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 31/12/2001 (đăng ký thay đổi lần thứ 16 do Sở Tài Chính TP. HCM cấp ngày 08/01/2026).
- Vốn điều lệ : 150.000.000.000 Việt Nam đồng
- Vốn đầu tư chủ sở hữu: 150.000.000.000 Việt Nam đồng
- Địa chỉ : 215 – 217 Trần Hưng Đạo – Phường Cầu Ông Lãnh – TP.HCM
- Số điện thoại : (028) 38 367 969 – 38 368 531 – 38 368 406
- Số Fax : (028) 38 369 434
- E-mail: cmidvldx@gmail.com
- Website : <https://www.cmid.com.vn>
- Mã cổ phiếu: CMD đăng ký giao dịch sàn UPCOM Hà Nội

❖ Quá trình hình thành và phát triển :

- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất Thành phố Hồ Chí Minh trước đây là bộ phận vật liệu xây dựng của Công ty Vật liệu xây dựng và Chất đốt. Do nhu cầu của sự phát triển kinh tế, theo Quyết định số 135/TCCQ ngày 16/03/1976 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh, bộ phận này được tách ra và trở thành Công ty độc lập cũng với tên gọi là Công ty Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất, trực thuộc Sở Thương mại TP.HCM.

1976 : Công ty là một doanh nghiệp Nhà Nước nên nguồn vốn chủ yếu do ngân sách Nhà Nước cấp. Khi mới thành lập số vốn ban đầu của Công ty là 840.189.320 đồng. Trong đó, vốn cố định là 138.360.720 đồng, vốn lưu động là 701.828.600 đồng. Với nhiệm vụ là tổ chức thu mua, gia công tự sản xuất, chế biến tập trung nguồn hàng thực hiện vai trò bán buôn, cung ứng hàng hóa cho các đơn vị thương nghiệp quận, huyện và đảm bảo cho nhu cầu xây dựng của TP. Hồ Chí Minh và một số Tỉnh lân cận.

1992 : Trải qua thời gian dài kinh doanh có hiệu quả, Công ty được Nhà Nước cho phép thành lập lại theo Nghị định 388/HĐBT của Hội đồng Bộ trưởng ngày 29/09/1992. Trong đó nguồn vốn kinh doanh là 4.513.000.000 đồng (vốn ngân sách Nhà Nước cấp:

- Trang 1/18 -

Theo mẫu tại Phụ lục IV ban hành kèm TT 96/2020/TT-BTC



Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT
LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ
NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH
Thời gian ký: 17.04.2026 09:48:39
+07:00

3.034.000.000 đồng, vốn doanh nghiệp tự bổ sung: 1.479.000.000 đồng), vốn cố định là 2.225.000.000 đồng, vốn lưu động là 2.288.000.000 đồng. Với ngành nghề kinh doanh là các loại vật liệu xây dựng và trang trí nội thất.

1994 : Ngày 15/11/1994 Công ty được bổ sung chức năng sửa chữa và trang trí nội thất – sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng dân dụng và công nghiệp (01/01/1999 Công ty đã bỏ chức năng này do sự khó khăn khi áp dụng thuế GTGT vào quyết toán), sản xuất vật liệu xây dựng. Công ty đã tập trung đầu tư nhanh vào mặt hàng vật liệu xây dựng mũi nhọn để góp phần chi phối thị trường.

1999 : Nguồn vốn kinh doanh của Công ty đạt 6.936.000.000 đồng. Trong đó : vốn cố định là 3.649.000.000 đồng (nguồn ngân sách cấp : 1.118.000.000 đồng, nguồn tự bổ sung : 2.531.000.000 đồng), vốn lưu động là 3.287.000.000 đồng.

2002 : Theo quyết định số 1286/QĐ-TTg ngày 28/09/2002 của Thủ Tướng Chính phủ, Công ty đã chuyển thể từ Công ty Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất TP.HCM (doanh nghiệp Nhà Nước) sang Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất TP.HCM (viết tắt là CMID). Vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng. Trong đó: Nhà Nước góp vốn 4.000.000.000 đồng chiếm 20%. Còn lại 80% là vốn góp cổ đông.

Sau gần 50 năm hoạt động, Công ty không ngừng phát triển cả về qui mô, vốn tài sản, ngành nghề kinh doanh, chất lượng dịch vụ, năng lực cạnh tranh. Với số ban đầu trên 840.000.000 đồng vào thời điểm năm 1976, đến năm 2002 khi cổ phần hóa là 20.000.000.000 đồng và đến cuối năm 2008 là 150.000.000.000 đồng.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh :

- Hoạt động chính của công ty là:
 - o 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.
 - o Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng.
 - o Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, 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.
- Ngành nghề kinh doanh theo Giấy phép đăng ký kinh doanh đã được cập nhật theo Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp do Sở Tài Chính TP. HCM – Phòng Đăng ký kinh doanh cấp ngày 09/02/2026 như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: Khai thác sỏi. Khai thác đất sét	0810
2	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng	5229
3	Hoạt động viễn thông khác Chi tiết: Đại lý dịch vụ bưu chính-viễn thông (trừ đại lý truy cập-truy nhập Internet).	6190

4	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; Sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện Chi tiết: gia công, chế biến gỗ (không gia công, chế biến tại trụ sở).	1629
5	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao Chi tiết: bể bơi, sân tennis.	9312
6	Khai thác, xử lý và cung cấp nước Chi tiết: Khai thác nước ngầm, cát, đá (không khai thác tại trụ sở).	3600
7	Sản xuất sản phẩm từ chất khoáng phi kim loại khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Sản xuất các loại vật liệu xây dựng.	2399
8	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Sửa chữa và trang trí nội thất.	7410
9	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng các công trình.	4312
10	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở. Cho thuê căn hộ. 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. Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.	6810
11	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng nông lâm ngư cơ.	4659
12	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: Mua bán nông sản.	4620
13	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Mua bán thủy hải sản, lương thực, thực phẩm, thực phẩm công nghệ.	4632
14	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Mua bán dụng cụ và trang thiết bị thể dục thể thao (trừ kinh doanh súng đạn thể thao và vũ khí thô sơ).	4649
15	Xây dựng nhà để ở Chi tiết: Xây dựng dân dụng, công nghiệp.	4101

16	Giáo dục nhà trẻ	8511
17	Sản xuất plastic và cao su tổng hợp dạng nguyên sinh Chi tiết: Chế biến mũ cao su (không hoạt động tại trụ sở).	2013
18	Trồng cây lâu năm khác Chi tiết: Trồng cây nông lâm nghiệp.	0129
19	Giáo dục mẫu giáo	8512
20	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng, gỗ.	4673 - Chính
21	Giáo dục trung học phổ thông	8523
22	Đại lý lữ hành Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế.	7911
23	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	7990
24	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở)	5510
25	Đào tạo trung cấp Chi tiết: Đào tạo nghề (không hoạt động tại trụ sở).	8532
26	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Mua bán mũ cao su.	4679
27	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: Mua bán xăng dầu, chất đốt (đối với xăng dầu, gas chỉ hoạt động khi được cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật), nhớt.	4671
28	Bán buôn máy tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm Chi tiết: Mua bán hàng kim khí điện máy, máy vi tính và linh kiện.	4651
29	Sửa chữa, bảo dưỡng ô tô và xe cơ động cơ khác Chi tiết: Dịch vụ rửa xe.	9531

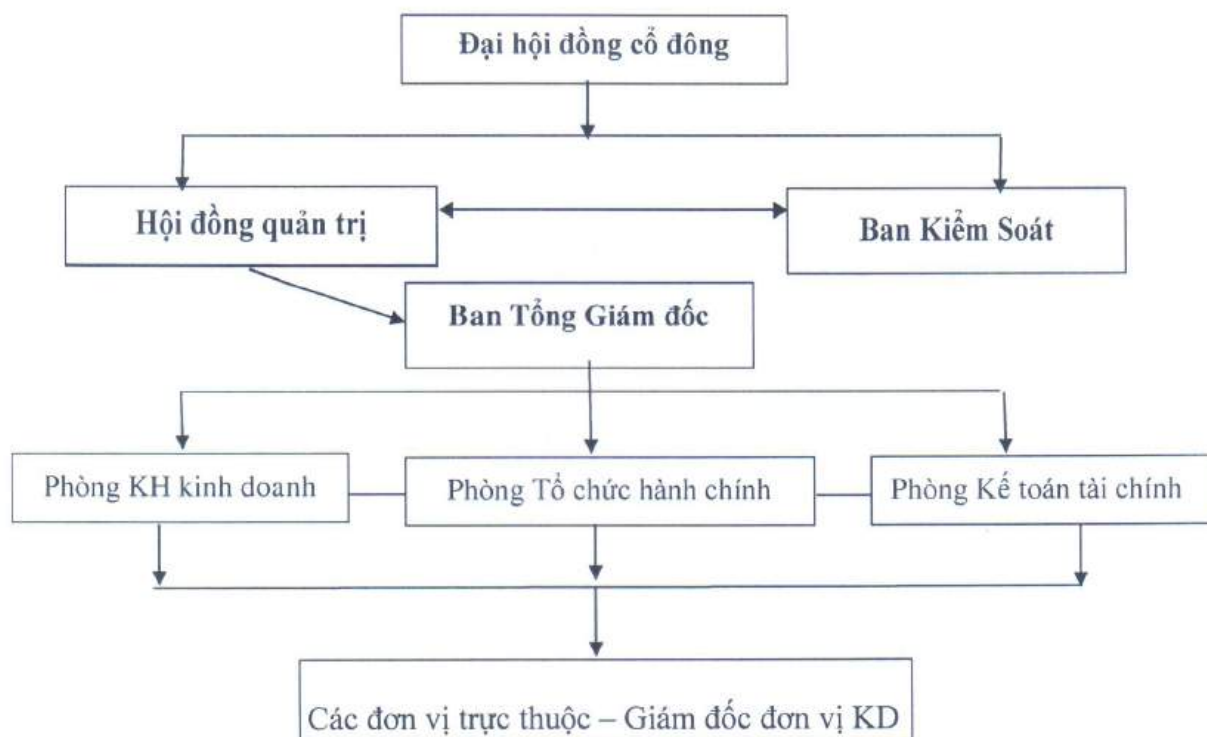
- Địa bàn kinh doanh: Khu vực Thành phố Hồ Chí Minh, một số Tỉnh lân cận như Tây Ninh, Đồng Tháp, Đồng Nai.

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

- Trang 4/18 -

Theo mẫu tại Phụ lục IV ban hành kèm TT 96/2020/TT-BTC

- Mô hình quản trị: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Tổng Giám đốc.



- Cơ cấu bộ máy quản lý :
 - + Hội đồng quản trị gồm 05 thành viên : 01 Chủ tịch là thành viên không điều hành, 01 Phó Chủ tịch và 03 thành viên.
 - + Ban Kiểm soát gồm 03 thành viên: 01 Trưởng ban và 02 thành viên
 - + Ban Tổng Giám đốc: 01 Tổng Giám Đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc
 - Năm 2025, số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc còn khuyết 01 thành viên do ông Thái Thanh Sơn đã từ nhiệm vị trí Thành viên Hội đồng quản trị và Phó Tổng Giám đốc, công ty đang tìm kiếm nhân sự phù hợp để kiện toàn bộ máy quản lý trong thời gian tới.
 - + Các Phòng chức năng :
 - Phòng Tổ Chức Hành Chính : 12 người
 - Phòng Kế Toán Tài Chính : 05 người
 - Phòng Kế Hoạch Kinh Doanh : 12 người
 - Các đơn vị trực thuộc : 25 người
 - + Các đơn vị trực thuộc:
 - Trung tâm kinh doanh Vật liệu xây dựng và Trang trí nội thất số 1
 - Trung tâm kinh doanh Vật liệu xây dựng và nhiên liệu số 7
 - Chi nhánh Long An
 - Chi nhánh Bình Dương HCM
 - Trung tâm 9, Trung tâm 10 đã tiến hành sáp nhập và giải thể. Giải thể Chi nhánh Bình Dương và thành lập đơn vị kinh doanh mới là Chi nhánh Bình Dương HCM
- Các công ty con, công ty liên kết: không có

4. Định hướng phát triển:

- a. Các mục tiêu chủ yếu của công ty:
 - Xây dựng và phát triển Công ty theo hướng chuyên doanh ngành hàng xi măng, dịch vụ cho thuê văn phòng, tập trung vào những mặt hàng chủ yếu có nhu cầu sản lượng lớn, có chiết khấu, khuyến mãi cao nhằm tăng năng lực cạnh tranh trên thị trường, góp phần xây dựng thương hiệu CMID vững mạnh và phát triển bền vững.
- b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:
 - Giữ vững mạng lưới kinh doanh hiện có và từng bước phát triển thêm thị trường và khách hàng mới ở Thành phố Chí Minh và các tỉnh lân cận, có chính sách phù hợp đối với từng khách hàng để tăng sức cạnh tranh.
- c. Các mục tiêu phát triển bền vững
 - Đồng hành cùng các đối tác là nhà máy sản xuất xi măng để cung ứng các dòng sản phẩm xi măng thân thiện với môi trường, góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường.
 - Nâng cao năng lực quản trị, khả năng cạnh tranh và kiểm soát các rủi ro trong quá trình kinh doanh.

5. Các rủi ro :

- Rủi ro vĩ mô: bất ổn thương mại toàn cầu do Mỹ áp thuế đối ứng với nhiều đối tác trong đó có Việt Nam, gây áp lực lên xuất khẩu và chuỗi cung ứng. Căng thẳng địa chính trị ở khu vực Trung Đông ngày càng leo thang làm giá dầu, nguyên liệu thô biến động mạnh, ảnh hưởng đến chi phí sản xuất và kiểm soát lạm phát. Những rủi ro này là các yếu tố tác động mạnh đến tình hình sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp tại Việt Nam trong năm 2025 và vẫn còn ảnh hưởng kéo dài đến năm 2026. Các chính sách điều hành kinh tế của Chính phủ đã giữ ổn định tỷ giá, nỗ lực kiểm soát lạm phát nhằm hỗ trợ tăng trưởng. Bên cạnh đó, Nhà nước đẩy mạnh cải cách thể chế và tập trung khơi thông các điểm nghẽn đầu tư, thị trường và tăng cường kết nối hạ tầng giao thông để tạo động lực thúc đẩy nền kinh tế.
- Rủi ro vi mô: ngành sản xuất xi măng đối diện với vấn đề chi phí sản xuất tăng cao và nguồn cung dư thừa trong khi nhu cầu thị trường phục hồi chậm dẫn đến tình trạng cạnh tranh gay gắt giữa các nhà máy sản xuất ở mọi phân khúc, các chính sách bán hàng chủ yếu tập trung vào cạnh tranh giá gây khó khăn cho nhà phân phối, thêm vào đó nguồn cung cấp vật liệu tự nhiên như đá, cát xây dựng và san lấp đang thiếu hụt nghiêm trọng, giá sắt thép liên tục tăng cao, chi phí vận chuyển biến động liên tục theo giá nhiên liệu...là những rủi ro ảnh hưởng trực tiếp đến sản lượng tiêu thụ của doanh nghiệp.
- Rủi ro tài chính:
 - o 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.
 - o 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.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh :

- Tổng doanh thu và thu nhập: 884.114.345.984 đồng, đạt 98,23% so với kế hoạch
- Tổng sản lượng xi măng các loại: 681.537 tấn đạt 104,85 % so với kế hoạch (bao gồm hàng khuyến mãi)
- Năm 2025, tổng sản lượng sản phẩm tiêu thụ thị trường Việt Nam ước đạt khoảng 112 triệu tấn, ghi nhận sự tăng trưởng khoảng 16% so với năm 2024, trong đó tiêu thụ nội địa tăng trưởng khoảng 12,8%, đặc biệt là trong nửa cuối năm 2025. Nguyên nhân góp phần vào sự tăng trưởng ngành xi măng trong 2025 do Chính phủ đẩy mạnh các dự án đầu tư công vào hạ tầng giao thông và xây dựng, tạo nhu cầu lớn cho ngành vật liệu xây dựng. Thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi ở phân khúc nhà ở và công trình dân dụng. Trong bối cảnh chung có sự tăng trưởng của thị trường, công ty CMID đã thực hiện tổng sản lượng tiêu thụ năm 2025 tăng 21,4% so với năm 2024 và chi cổ tức bằng tiền mặt 26%.

2. Tổ chức nhân sự :

* *Danh sách Ban điều hành :*

- | | |
|-------------------------|--------------------|
| - Ông Lê Văn Phải | : Tổng Giám Đốc |
| - Ông Huỳnh Ngọc Khánh | : P. Tổng Giám Đốc |
| - Bà Phạm Thị Bắc Giang | : Kế toán trưởng |

* *Lý lịch Ban điều hành:*

- | | |
|---|--|
| - Tổng Giám đốc | : Ông Lê Văn Phải |
| - Sinh năm | : 1957 |
| - Quê quán | : Tây Ninh |
| - Dân tộc | : Kinh |
| - Quốc tịch | : Việt Nam |
| - CCCD số | : 080057000108, cấp ngày 26/12/2021 tại Cục cảnh sát |
| - Chức vụ hiện nay | : Phó CT Hội đồng quản trị - Tổng Giám đốc |
| - Địa chỉ thường trú | : Số 7 Tân Hoà Đông – Phường Phú Lâm – TP.HCM |
| - Sở hữu 2.634.687 cổ phần, tỷ lệ là 23,48% / tổng số cổ phiếu lưu hành | |

- | | |
|----------------------|--|
| - Phó Tổng Giám đốc | : Ông Huỳnh Ngọc Khánh |
| - Sinh năm | : 1985 |
| - Quê quán | : Tây Ninh |
| - Dân tộc | : Kinh |
| - Quốc tịch | : Việt Nam |
| - Căn cước số | : 079085026299, cấp ngày 19/05/2021 tại Cục cảnh sát |
| - Chức vụ hiện nay | : Thành viên Hội đồng quản trị - Phó Tổng Giám Đốc |
| - Địa chỉ thường trú | : Số 144-146 Đặng Nguyên Cẩn – Phường Phú Lâm – TP.HCM |

- Sở hữu 668.080 cổ phần, tỷ lệ là 5,95% / tổng số cổ phiếu lưu hành

- | | |
|------------------|--------------------------------|
| - Kế toán trưởng | : Bà Phạm Thị Bắc Giang |
| - Sinh năm | : 1964 |
| - Quê quán | : Đồng Tháp |
| - Dân tộc | : Kinh |
| - Quốc tịch | : Việt Nam |

- CCCD số : 079164013887, cấp ngày 22/10/2024 tại Bộ Công An
- Chức vụ hiện nay : Kế toán trưởng
- Địa chỉ thường trú : Số 52 Tôn Thất Thuyết, Phường Vĩnh Hội – TP.HCM
- Sở hữu 100.468 cổ phần, tỷ lệ 0,90% / tổng số cổ phiếu lưu hành

* *Tổng số CB - CNV*: 54 người

- Người lao động trong công ty đều có hợp đồng lao động theo đúng Luật lao động và được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định hiện hành của pháp luật về Luật lao động. Công ty thực hiện chế độ về tiền lương, BHXH, BHYT, BH thất nghiệp cho CNVC – LĐ đầy đủ. Làm việc 44 giờ/ tuần, 8 giờ/ ngày

- Lao động ổn định do đặc thù yêu cầu công việc. Đối với lao động trực tiếp hay gián tiếp công ty luôn tạo điều kiện học tập đào tạo trực tiếp phù hợp với yêu cầu chuyên môn của công việc

3. *Tình hình đầu tư và tình hình thực hiện dự án :*

a) Năm 2025 có đầu tư mới vào **dự án kho bãi và cảng logistic nội địa ở xã Mỹ Lệ, tỉnh Tây Ninh**. Ngoài ra, các mặt bằng trước đây vẫn đang cải tạo, sửa chữa để đảm bảo an toàn và đúng theo quy định PCCC. Công ty tiếp tục liên hệ các cơ quan chức năng xin mua hoặc thuê dài hạn một số mặt bằng để đầu tư kinh doanh lâu dài như:

- Mặt bằng số 518 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bàn Cờ, TP. HCM.
- Mặt bằng số 178 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Hòa, TP. HCM.
- Mặt bằng số 400 Lê Văn Thọ, Phường An Hội Đông, TP. HCM.
- Mặt bằng số 97/5 Tân Phước, Phường Tân Hòa, TP.HCM.
- Mặt bằng số 19 Đông Sơn, Phường Tân Sơn Nhất, TP.HCM.

b) Các công ty con, công ty liên kết: Không có

4. *Tình hình tài chính*

a) *Tình hình tài chính*

Chỉ tiêu cơ bản	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
- Tổng giá trị tài sản	342.433.397.788	436.845.172.021	27,57%
- Doanh thu thuần	771.459.885.921	884.114.345.984	14,60%
- Lợi nhuận từ HĐKD	37.650.289.879	39.171.454.118	4,04%
- Lợi nhuận khác	-84.888.868	-25.428.238	70,04%
- Lợi nhuận trước thuế	37.565.401.011	39.146.025.880	4,21%
- Lợi nhuận sau thuế	29.986.425.816	31.235.849.638	4,17%
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.592	2.700	4,17%

- Các chỉ tiêu khác: Không có

b) *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:*

Chỉ tiêu tài chính	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán			
* Hệ số thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,98	1,89	-36,58%

* Hệ số thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	2,96	1,88	-36,49%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
* Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,31	0,46	48,39%
* Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,29	0,67	131,03%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
* Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	375,07	409,20	9,1%
* Vòng quay tài sản = Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân.	2,15	2,27	5,58%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:			
* Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,89%	3,53%	-9,25%
* Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	12,8%	13,22%	3,28%
* Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	8,8%	7,15%	-18,75%
* Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	4,88%	4,43%	-9,22%

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

(Danh sách cổ đông được tổng hợp tại ngày 12/01/2026)

a) Cổ phần :

- Tổng số cổ phần : 15.000.000 CP
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành : 11.220.000 CP
- Trong đó cổ phiếu tự do chuyển nhượng : 11.220.000 CP
- Cổ phiếu quỹ : 3.780.000 CP

b) Cơ cấu cổ đông:

STT	Họ và tên	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ
I	Cổ đông trong nước	500	11.216.400	74,78%
1	Tổ chức	-	-	-
2	Cá nhân	500	11.216.400	74,78%

II	Cổ đông nước ngoài	3	3.600	0,02%
1	Tổ chức	-	-	-
2	Cá nhân	3	3.600	0,02%
III	Cổ phiếu quỹ	1	3.780.000	25,2%
	Tổng cộng	504	15.000.000	100%

- Danh sách cổ đông lớn:

STT	Tên cổ đông	Số CCCD/ĐKKD	Số cổ phần sở hữu (cp)	Tỷ lệ sở hữu (tính trên tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết)
1	Lê Văn Phải	080057000108	2.634.687	23,48%
2	Châu Thị Kim Xoàn	080159000104	800.000	7,13%
3	Huỳnh Ngọc Khánh	079085026299	668.080	5,95%
Tổng cộng			4.102.767	36,56%

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0%

- c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Không có thay đổi.
- d) Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có giao dịch trong năm 2025.
- e) Các chứng khoán khác: Không có

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội:

- 6.1.** Tác động lên môi trường: Công ty chủ yếu hoạt động kinh doanh thương mại, không trực tiếp sản xuất nên tổng khí thải trực tiếp và gián tiếp chủ yếu trong quá trình sinh hoạt tại các văn phòng làm việc của công ty, số lượng không đáng kể.
 - a. Các sáng kiến và biện pháp giảm thiểu phát thải khí nhà kính: Không có
- 6.2.** Quản lý nguồn nguyên vật liệu: công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thương mại và phân phối xi măng theo hình thức bán hàng trực tiếp từ kho của nhà máy sản xuất nên không sử dụng nguyên vật liệu tác động đến môi trường.
- 6.3.** Tiêu thụ năng lượng trực tiếp từ điện sinh hoạt và nhiên liệu sử dụng cho việc đi lại phục vụ cho hoạt động kinh doanh.
- 6.4.** Tiêu thụ nước: chủ yếu sử dụng nguồn nước thủy cục để phục vụ sinh hoạt cá nhân

- 6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường: công ty luôn chấp hành và tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường nên công ty không bị xử phạt các vấn đề liên quan đến môi trường.
- 6.6. Chính sách liên quan đến người lao động: kết thúc năm 2025 tổng số lao động trong công ty là 54 người, lao động luôn ổn định ít có lao động mới. Trong đó quản lý là 11 người và 43 người lao động trực tiếp. Công ty thực hiện chế độ lao động theo Luật lao động và theo quy định khác của pháp luật. Tổng quỹ lương được xây dựng trên đơn giá tiền lương do Hội đồng quản trị giao. Việc phân phối lương được thực hiện công khai dân chủ đảm bảo hợp lý giữa các chức danh. Năm 2025 thu nhập bình quân của người lao động đạt **20,14** triệu đồng/tháng. Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ BHXH, kinh phí công đoàn, BHYT... và các chế độ khác theo quy định cho người lao động. Định kỳ hàng năm Công ty tổ chức cho người lao động khám sức khỏe 01 lần gói khám tổng quát chuyên sâu. Kết hợp với Công đoàn luôn quan tâm của người lao động. Ngoài ra Ban TGDĐ luôn có chế độ thưởng nhân dịp các ngày Lễ Tết trong năm như Tết dương lịch, Tết Nguyên đán; ngày 30/4-1/5; ngày 2/9; hằng năm tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ dưỡng 1 lần .
- 6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương: Công ty đồng hành cùng chính quyền địa phương nơi công ty đặt trụ sở tham gia đóng góp chung tay hỗ trợ người già neo đơn, gia đình có hoàn cảnh khó khăn sau dịch Covid.
- 6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN: Công ty là doanh nghiệp thương mại dịch vụ, nguồn vốn tương đối ổn định, đang còn cổ phiếu quỹ. Công ty chủ yếu sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn từ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) và Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) để phục vụ nhu cầu kinh doanh.

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

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

(i) Về công tác kinh doanh

- 1.1. Tổng doanh thu thực hiện đạt 98,23% so với kế hoạch.
- 1.2. Sản lượng thực hiện đạt tương đương 104,85% so với kế hoạch.
- 1.3. Tổng lợi nhuận sau thuế đạt 96,41% so với kế hoạch.
- 1.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu đạt 97,40% so với kế hoạch.
- 1.5. Công ty đã chi tạm ứng cổ tức năm 2025 tổng cộng 26%.

Ban Tổng Giám đốc công ty đã đề ra các chủ trương, biện pháp tích cực trong chỉ đạo, điều hành hoạt động kinh doanh nhằm thích ứng với thị trường cạnh tranh hiện nay. Trong đó tập trung phát triển mạng lưới tiêu thụ đồng bộ cả về mảng công nghiệp và dân dụng thông qua hệ thống các dự án đầu tư công, trạm trộn, đầu mối tiêu thụ, cửa hàng vật liệu xây dựng. Đồng thời, xây dựng các chính sách về giá bán cho phù hợp với từng đối tượng khách hàng để đảm bảo sản lượng tiêu thụ của mỗi chủng loại xi măng theo tiến độ kế hoạch đề ra, góp phần tăng doanh thu và lợi nhuận. Năm 2025, công ty đã hoàn thành và đạt vượt sản lượng 4,85% so với kế hoạch nhưng các chỉ tiêu về doanh thu, tổng lợi nhuận sau thuế và lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa đạt kế hoạch là do thị trường tiêu thụ xi măng mặc dù có tín hiệu phục hồi nhu cầu so với năm 2024. Tuy nhiên, do sự cạnh tranh giá cả và chi phí hàng hóa tăng cao đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của công ty.

Những tiến bộ công ty đã đạt được: công ty đã tích cực triển khai và ký kết các hợp đồng cung cấp một phần xi măng cho các dự án công trình trọng điểm quốc gia như: đường Vành đai 3 đoạn qua TP. HCM – Long An – Bình Dương (tên tỉnh cũ), đường cao tốc Cần Thơ –

Hậu Giang – Sóc Trăng – Cà Mau (tên tỉnh cũ), sân bay Long Thành... Bên cạnh đó, công ty tiếp tục mở rộng thị trường và hệ thống khách hàng ở khu vực giáp với TP. HCM và các dự án khác ở miền Tây.

2. Tình hình tài chính :

2.1. Tính đến 31/12/2025 cơ cấu Vốn điều lệ Công ty như sau :

Vốn điều lệ : 150.000.000.000 đồng, tương đương 15.000.000 cổ phiếu, trong đó :

- ☐ Cổ phiếu quỹ : 3.780.000 CP, chiếm tỷ lệ 25,2 %/Vốn điều lệ
- ☐ Vốn cổ đông : 11.220.000 CP, chiếm tỷ lệ 74,8%/Vốn điều lệ

2.2. **Đầu tư tài chính :** Đầu tư 151.200 cổ phiếu ximăng Hà Tiên 1, trị giá 2.888.000.000 đồng. Trong năm 2025 Công ty cổ phần xi măng Vicem Hà Tiên chia cổ tức 1%.

2.3. Tổng tài sản của Công ty tính đến ngày 31/12/2025 là: 436.845.172.021 đồng

Trong đó :

- ☐ Nợ phải trả : 200.529.992.878 đồng
 - Nợ ngắn hạn : 197.412.602.878 đồng
 - Nợ dài hạn : 3.117.390.000 đồng
- ☐ Vốn chủ sở hữu : 236.315.179.143 đồng
 - Vốn đầu tư chủ sở hữu : 150.000.000.000 đồng
 - Cổ phiếu quỹ : (55.823.611.800) đồng
 - Thặng dư vốn cổ phần : 42.088.848.102 đồng
 - Quỹ đầu tư phát triển : 25.807.335.594 đồng
 - Lợi nhuận chưa phân phối : 74.242.607.247 đồng

2.4. Tình hình tài chính của Công ty trong năm 2025 tương đối ổn định và đáp ứng đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán đúng hạn cho các bên liên quan. Tổng tài sản của công ty tăng 27,57% so với năm 2024 do công ty sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn của Ngân hàng để đáp ứng các khoản thanh toán cho các đối tác nhà máy xi măng. Mặc dù tình hình công nợ phải thu quá hạn một số khách hàng đã được trích lập dự phòng theo quy định cũng ảnh hưởng đến hiệu quả chung, công ty vẫn tích cực thực hiện các biện pháp thu hồi công nợ và kiểm soát vòng quay vốn để đảm bảo an toàn nguồn vốn và tăng hiệu quả sử dụng vốn trong quá trình kinh doanh.

2.5. Trong năm 2025, các chính sách tiền tệ để điều tiết tỷ giá hối đoái và lãi suất của Ngân hàng Nhà nước không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của công ty vì công ty chủ yếu thực hiện thanh toán và giao dịch bằng Việt Nam đồng. Chính sách hỗ trợ bình ổn lãi suất cho doanh nghiệp cũng tạo sự thuận lợi trong quá trình kinh doanh của công ty trong năm 2025.

2.6. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên tăng cường công tác quản lý tài chính để đảm bảo an toàn, công tác kiểm soát nội bộ được coi trọng, kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh và hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro trong xử lý thu hồi công nợ, hạn chế để khách hàng chiếm dụng vốn kinh doanh.

2.7. Hằng năm thuê Công ty kiểm toán để kiểm tra số liệu Báo cáo tài chính để công bố thông tin theo quy định của Luật Doanh nghiệp, UBCKNN và Điều lệ Công ty.

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

- Các phòng chức năng và các đơn vị trực thuộc đã thực hiện tốt công việc thuộc phạm vi chức năng của mình, đồng thời phối hợp với nhau trong việc thực hiện mục tiêu và chiến lược chung của Công ty, cũng như tổ chức thực hiện có hiệu quả các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Sắp xếp lại bộ máy tổ chức – nhân sự theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với qui mô hoạt động của Công ty.

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

- Xây dựng và phát triển Công ty theo hướng chuyên doanh ngành hàng xi măng, khai thác tối đa lợi thế về nguồn lực tài chính để phát triển hệ thống phân phối, tạo nền tảng vững chắc phát triển thương hiệu CMID.
- Tích cực tìm đối tác để mở rộng thêm thị trường tiêu thụ xi măng, phân đầu tốc độ tăng trưởng về doanh thu và sản lượng các mặt hàng xi măng tăng lên.
- Tập trung triển khai thực hiện các dự án đầu tư, sửa chữa, nâng cấp các mặt bằng để đưa vào khai thác có hiệu quả.

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

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

- a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải ...)
- Ban Tổng Giám đốc công ty đề cao và ủng hộ chủ trương tiết kiệm các nguồn năng lượng như điện, nước sạch và bảo vệ môi trường, giảm phát thải. Khuyến khích toàn bộ cán bộ - công nhân viên thực hiện theo chủ trương trên tại nơi làm việc và cộng đồng.
- b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động
- Ban Tổng Giám đốc công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi cho người lao động không chỉ về cơ sở vật chất ở mỗi đơn vị mà còn quan tâm đến việc nâng cao thu nhập và đời sống mỗi cán bộ - công nhân viên. Thúc đẩy tinh thần cầu tiến để đáp ứng yêu cầu chuyên môn ngày càng cao trong công việc. Thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách cho người lao động theo quy định của pháp luật.
- c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương
- Công ty luôn quan tâm và có sự hỗ trợ kịp thời đối với các chương trình chính sách của địa phương nhằm giải quyết những vấn đề chung của cộng đồng và xã hội như: bảo trợ trẻ em mồ côi sau đại dịch Covid, hằng năm hỗ trợ các gia đình thương binh, liệt sĩ, các chương trình khuyến học cho trẻ em có hoàn cảnh khó khăn. Góp phần lan tỏa tinh thần vì cộng đồng để tạo nên một xã hội công bằng, văn minh, nghĩa tình.

IV. BÁO CÁO CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá về các mặt hoạt động của Công ty :

- Kết quả các chỉ tiêu về doanh thu, sản lượng tiêu thụ các mặt hàng xi măng có sự phục hồi và tăng trưởng so với năm 2024, trong đó công ty đạt vượt kế hoạch sản lượng năm 2025 là 4,85%. Ban quản trị luôn cố gắng đảm bảo duy trì ổn định hiệu quả kinh doanh của công ty và thực hiện nhiều biện pháp tích cực để thúc đẩy tăng trưởng.
- Liên kết, hợp tác chặt chẽ với các Công ty xi măng nhằm ổn định về giá, chính sách chiết khấu, khuyến mãi để tăng vị thế cạnh tranh trên thị trường. Đồng thời thực hiện linh hoạt chính sách về giá đối với các khách hàng ở từng khu vực, địa bàn khác nhau nhằm tăng sản lượng cung ứng hàng hóa.

- Quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng và các nhà sản xuất để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh, tập trung nguồn vốn cho những mặt hàng có sản lượng lớn, chiết khấu, khuyến mãi cao để tăng lợi nhuận cho đơn vị.
- Qui định lại định mức dư nợ và thời gian thanh toán đối với từng khách hàng, trạm trộn bê tông, cửa hàng vật liệu xây dựng nhằm hạn chế để khách hàng chiếm dụng vốn và sử dụng nguồn vốn kinh doanh có hiệu quả hơn.
- Công ty định hướng phân phối các sản phẩm xi măng xanh và thân thiện với môi trường, thúc đẩy tiêu thụ các dòng sản phẩm đạt chất lượng tiêu chuẩn xanh. Công ty hàng năm vẫn tham gia các hoạt động hỗ trợ các gia đình khó khăn, tài trợ cho các trẻ mồ côi sau đại dịch Covid và các hoạt động thiện nguyện khác theo lời kêu gọi của các tổ chức, chính quyền địa phương.

2. Đánh giá về hoạt động của Ban Tổng Giám Đốc Công ty :

- Ban Tổng Giám Đốc đã tổ chức triển khai tốt các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, HĐQT về thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh hằng năm, kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của Công ty, báo cáo tài chính hằng năm.
- Trước những khó khăn trong hoạt động kinh doanh, Ban Tổng Giám Đốc đã đề ra nhiều giải pháp để thực hiện tốt các Nghị quyết của ĐHCĐ, HĐQT như : *thị trường tiêu thụ, nguồn vốn kinh doanh, vốn đầu tư, điều hành bộ máy tổ chức,....* nhằm đạt hiệu quả cao nhất.
- Sự đoàn kết thống nhất trong Ban Tổng Giám Đốc về mọi hoạt động, điều hành và quản lý Công ty với mục tiêu chung vì lợi ích của doanh nghiệp, của cổ đông và người lao động.
- Chấp hành tốt qui định về công bố thông tin đối với Công ty đại chúng.
- Định kỳ thuê Công ty kiểm toán kiểm tra số liệu quyết toán trước khi trình Đại hội đồng cổ đông theo qui định của Điều lệ Công ty và Luật doanh nghiệp.

3. Các kế hoạch định hướng của HĐQT:

- Luôn đồng hành và gắn kết chặt chẽ với các đối tác nhà máy sản xuất xi măng để đảm bảo luôn đạt được các ưu đãi về chiết khấu, chính sách bán hàng nhằm gia tăng ưu thế và tối ưu hiệu quả trong chiến lược kinh doanh.
- Lựa chọn các sản phẩm xi măng có lợi thế cạnh tranh, có hiệu quả cao, để xây dựng cơ chế, chính sách phù hợp khuyến khích khách hàng tiêu thụ sản phẩm, quảng bá thương hiệu CMID.
- Sử dụng và quản lý nguồn vốn Công ty một cách chặt chẽ, đảm bảo hiệu quả sử dụng nguồn vốn, hạn chế bị chiếm dụng vốn. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát công nợ, sử dụng vốn vay trong hoạt động kinh doanh và đầu tư của Công ty.
- Xây dựng và triển khai thực hiện chương trình phát triển nguồn nhân lực đáp ứng yêu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh – đầu tư phát triển Công ty.

V. VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

a) Thành viên và cơ cấu HĐQT:

- Ông Trương Minh Tuyên – Chủ tịch HĐQT - sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 20.375 cổ phần, tỷ lệ 0.18% / tổng số cổ phiếu đang lưu hành. Thành viên không điều hành. Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có

- Ông Lê Văn Phải – Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc - sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 2.634.687 cổ phần, tỷ lệ 23,48% / tổng số cổ phiếu đang lưu hành. Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ Thương mại Kiến Đức
- Ông Huỳnh Ngọc Khánh – Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc- sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 668.080 cổ phần, tỷ lệ 5.95%/ tổng số cổ phiếu đang lưu hành. Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Không có
- Bà Lê Kim Trinh - Thành viên HĐQT không điều hành, sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết: 396.985 cổ phần, tỷ lệ 3,54%/ tổng số cổ phiếu đang lưu hành. Chức danh quản lý nắm giữ tại các công ty khác: Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư phát triển nông nghiệp kỹ thuật cao Lê Viên
- b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có
- c) Hoạt động của Hội đồng quản trị
- Trong năm 2025 HĐQT tiến hành 17 cuộc họp HĐQT.

❖ Nội dung các cuộc họp :

Số Biên bản	Ngày họp	Nội dung cuộc họp
01/BB-HĐQT	14/01/2025	Đánh giá lại tài sản và trích lập dự phòng tại thời điểm 31/12/2024 và điều chỉnh tỷ lệ trích quỹ lương năm 2024
02/BB-HĐQT	23/01/2025	Thanh lý tài sản cố định sà lan SG-8723
03/BB-HĐQT	01/03/2025	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
04/BB-HĐQT	18/03/2025	Xem xét, phân công công tác chuẩn bị tổ chức ĐHĐCĐ
05/BB-HĐQT	27/03/2025	Kiểm tra, rà soát công tác chuẩn bị tổ chức ĐHĐCĐ Xem xét ký phụ lục hợp đồng với công ty TNHH XD-DV-TM Hưng Thành
06/BB-HĐQT	18/04/2025	Kiểm tra, rà soát công tác chuẩn bị tổ chức ĐHĐCĐ lần cuối
07/BB-HĐQT	09/05/2025	Duyệt đơn giá tiền lương của công ty năm 2025
08/BB-HĐQT	03/06/2025	Xem xét đề xuất mua chung cư phục vụ CB-CNV
09/BB-HĐQT	12/06/2025	Chi tạm ứng cổ tức đợt 1 bằng tiền mặt Thành lập Hội đồng xử lý nợ
10/BB-HĐQT	18/06/2025	Lựa chọn ký hợp đồng với công ty TNHH Kiểm toán NVA Điều chỉnh ngày đăng ký cuối cùng chốt quyền chi tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025
11/BB-HĐQT	21/07/2025	Đánh giá lại tài sản và trích lập dự phòng tại thời điểm 30/06/2025 Xem xét phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sacombank – Chi nhánh Phú Lâm – PGD An Lạc
12/BB-HĐQT	18/08/2025	Điều chỉnh phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Sacombank – Chi nhánh Phú Lâm – PGD An Lạc
13/BB-HĐQT	26/08/2025	Chuyển nhượng hợp đồng mua căn hộ chung cư Phú Đông An Bình
14/BB-HĐQT	06/10/2025	Đầu tư mua silo chứa xi măng

Số Biên bản	Ngày họp	Nội dung cuộc họp
15/BB-HĐQT	05/11/2025	Đầu tư dự án kho bãi và cảng logistic nội địa ở xã Mỹ Lệ, tỉnh Tây Ninh
16/BB-HĐQT	24/11/2025	Phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
17/BB-HĐQT	22/12/2025	Chi tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2025 bằng tiền mặt Giải thể, sáp nhập và thành lập đơn vị kinh doanh trực thuộc công ty

- **Kết quả cuộc họp** : Từng thành viên HĐQT tham gia góp ý kiến và có sự thống nhất cao trong công tác quản trị và định hướng hoạt động của công ty.

d) Hoạt động điều hành của thành viên HĐQT độc lập: Công ty không có Thành viên HĐQT độc lập và các tiểu ban trong Hội đồng quản trị.

e) Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm 2025.

- Ông Nguyễn Thế Vinh – Người phụ trách quản trị công ty – Đã được cấp chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty do Viện Phát Triển Nguồn Nhân Lực và Kinh Doanh – Đại học Kinh Tế Thành Phố Hồ Chí Minh ngày 19/09/2025
- Tham dự hội thảo “Đào tạo nâng cao nhận thức về Thẻ điểm Quản trị Công ty (ACGS)” do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tổ chức ngày 11/12/2025
- Tham dự Diễn đàn Thường niên về Quản trị công ty lần thứ 8 với chủ đề “Hội đồng quản trị bứt phá: vươn tầm khu vực, Định vị niềm tin và Danh tiếng trên Thị trường vốn” do VIOD tổ chức ngày 05/12/2025

2. Ban Kiểm Soát:

a) Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát:

❖ **Trưởng Ban** :

- Họ và tên : Nguyễn Văn Châu
- Giới tính : Nam
- Cổ phần sở hữu : 0 CP, tỷ lệ sở hữu 0%

❖ **Thành viên** :

- Họ và tên : Võ Thị Ánh Loan
- Giới tính : Nữ
- Cổ phần sở hữu : 16.368 CP, tỷ lệ sở hữu 0,15% / tổng số CP đang lưu hành

❖ **Thành viên** :

- Họ và tên : Châu Thùy My
- Giới tính : Nữ
- Cổ phần sở hữu : 30.000 CP, tỷ lệ sở hữu 0,27% / tổng số CP đang lưu hành

b) **Hoạt động của Ban Kiểm Soát** :

Số Biên bản	Ngày họp	Nội dung cuộc họp
01/BB-BKS	01/04/2025	Giám sát, đánh giá văn kiện chuẩn bị ĐHĐCĐ thường niên 2025
02/BB-BKS	30/06/2025	Đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT và Ban điều hành 6 tháng đầu năm 2025

Số Biên bản	Ngày họp	Nội dung cuộc họp
03/BB-BKS	31/12/2025	Đánh giá kết quả hoạt động của HĐQT và Ban điều hành 6 tháng cuối năm 2025

- Trong năm 2025 BKS đã tổ chức họp 03 lần, căn cứ vào chức năng nhiệm vụ, định kỳ 6 tháng kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán và lập báo cáo tài chính của công ty đảm bảo lợi ích hợp pháp của các cổ đông.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban Kiểm Soát và Ban Tổng Giám Đốc :

a) Thưởng và thù lao của năm 2025 đã nhận:

☐ Thành viên Hội đồng quản trị

ĐV tính : đồng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao, thưởng HĐQT	Ghi chú
1	Trương Minh Tuyền	Chủ tịch HĐQT	47.974.000	
2	Lê Văn Phải	Phó Chủ tịch HĐQT	38.382.000	
3	Thái Thanh Sơn	Thành viên HĐQT	-	Đã miễn nhiệm
4	Huỳnh Ngọc Khánh	Thành viên HĐQT	31.985.000	
5	Lê Kim Trinh	Thành viên HĐQT	31.985.000	
Cộng			150.326.000	

☐ Thành viên Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác	Ghi chú
1	Vũ Phi Bằng	Trưởng BKS	-	Đã miễn nhiệm
2	Nguyễn Văn Châu	Trưởng BKS	376.807.000	
3	Võ Thị Ánh Loan	Thành viên BKS	509.388.300	
4	Châu Thùy My	Thành viên BKS	268.505.600	
Cộng			1.154.700.900	

☐ Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao, lương, thưởng, phúc lợi khác	Ghi chú
1	Lê Văn Phải	Tổng Giám đốc	1.104.740.000	
2	Thái Thanh Sơn	Phó Tổng GĐ	-	Đã miễn nhiệm
3	Huỳnh Ngọc Khánh	Phó Tổng GĐ	806.740.000	
4	Phạm Thị Bắc Giang	Kế toán trưởng	676.640.000	
Cộng			2.588.120.000	

b) Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ.

S T T	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm (mua bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Thế Vinh	Người phụ trách QT, Trợ lý TGD	218.721	1,95%	94.886	0,85%	Bán cổ phiếu
2	Lê Kim Trinh	TV HĐQT	233.750	2,08%	396.985	3,54%	Mua cổ phiếu
3	Lê Văn Phải	TV HĐQT, Tổng GĐ	3.094.687	27,58%	2.634.687	23,48%	Bán cổ phiếu
4	Lê Quang Nghĩa	NCLQ với ông Lê Văn Phải	200.000	1,78%	400.000	3,56%	Mua cổ phiếu
5	Lê Quang Chánh	NCLQ với ông Lê Văn Phải	200.000	1,78%	400.000	3,56%	Mua cổ phiếu
6	Trần Thị Phương Thảo	NCLQ với ông Lê Văn Phải	0	0%	60.000	0,53%	Mua cổ phiếu

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

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

- Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị công ty theo quy định chung của pháp luật và Điều lệ công ty. HĐQT cũng đề ra những biện pháp để đảm bảo tính trung thực, minh bạch và hạn chế những vấn đề ảnh hưởng đến lợi ích chung của công ty và cổ đông.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH:

1. Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

(đính kèm BCTC 2025 đã kiểm toán)

Người đại diện theo pháp luật
TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN
VẬT LIỆU XÂY DỰNG
VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT
TP. HỒ CHÍ MINH
Lê Văn Phải

**CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG
VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
đã được kiểm toán bởi
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 34

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát

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.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần điều chỉnh lần thứ nhất số 0302495140 ngày 26/07/2012 và các Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi. Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi mới nhất là số 15 đề ngày 15/04/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Sở Tài chính TP. Hồ Chí Minh) cấp.

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

Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị:

Ông Trương Minh Tuyền	Chủ tịch
Ông Lê Văn Phái	Phó Chủ tịch
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Thành viên
Bà Lê Kim Trinh	Thành viên

Ban Tổng Giám Đốc:

Ông Lê Văn Phái	Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Phó Tổng Giám đốc

Ban Kiểm soát:

Ông Nguyễn Văn Châu	Trưởng ban
Bà Võ Thị Ánh Loan	Thành viên
Bà Châu Thùy My	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Văn Phái	Tổng Giám đốc
-----------------	---------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm Toán NVA đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH
Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu (nếu có) đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi không thích hợp để cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính và cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Văn Phải
Tổng Giám Đốc

Số: 20.06.1.2/25/BCTC/NVA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính đó trong báo cáo kiểm toán ngày 24 tháng 3 năm 2025.

Công ty TNHH Kiểm toán NVA

Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Thị Cúc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0700-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Kiểm toán viên

A blue ink signature of Lê Thị Như Ngọc.

Lê Thị Như Ngọc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4799-2024-152-1

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		373.075.751.311	310.440.147.048
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	55.945.096.053	31.617.865.202
1. Tiền	111		55.945.096.053	31.617.865.202
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.03	320.199.872.597	279.385.131.709
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	19.857.232.071	22.194.609.537
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.05a	1.434.974.287	1.226.431.488
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.06	(26.385.447.352)	(25.920.149.942)
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	1.995.105.860	1.917.521.599
1. Hàng tồn kho	141		1.995.105.860	1.917.521.599
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 về cho vay dài hạn	215		-	280.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.05b	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.09	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.10	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.11	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.08	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.02	2.888.000.000	2.888.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(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

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
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.13	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.14	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.15	772.011.587	961.246.583
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16a	18.854.296.240	21.628.324.095
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	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.16b	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.17	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 30 tháng 03 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 VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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.01	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.02	800.527.097.544	683.448.132.533
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		83.587.248.440	88.011.753.388
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.03	10.561.672.677	5.780.447.923
7. Chi phí tài chính	22	VI.04	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.07a	34.580.361.639	34.807.343.579
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07b	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.05	898.406.166	803.209.163
12. Chi phí khác	32	VI.06	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.09	7.910.176.242	7.578.975.195
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
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 30 tháng 03 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 VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 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

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)

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 đi vay	33		304.225.384.069	125.510.450.405
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(214.018.380.516)	(155.514.282.408)
3. 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 năm	50		24.327.230.851	8.935.497.253
Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm	60		31.617.865.202	22.682.367.949
Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm	70		55.945.096.053	31.617.865.202

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phải

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.

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp Công ty cổ phần điều chỉnh lần thứ nhất số 0302495140 ngày 26/07/2012 và các Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi. Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi mới nhất là số 15 đề ngày 15/04/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (Nay là Sở Tài chính TP. 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.

Số lượng Cán bộ công nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025: 54 người (vào ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 48 người).

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:

Chu kỳ kinh doanh của công ty là trong vòng 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Trong năm và tại ngày ký báo cáo này, Công ty có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc như sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Bình Dương	163 Thích Quảng Đức, P. 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

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính:

Số liệu Báo cáo tài chính năm 2025 hoàn toàn nhất quán và đảm bảo tính so sánh được với số liệu Báo cáo tài chính năm 2024.

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 Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC, 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 Tổng Giám đốc đảm bảo Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 ("Thông tư 200") về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban 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 năm 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH
Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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 quy 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	20 - 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.

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	20 - 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 chi 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

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, chi phí phải trả 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 được 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.

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 năm các khoản nợ vay có gốc ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá bán ra 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 phạt trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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 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 Nghị Quyết 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 phần 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.

Phần 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

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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 phân 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, 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...).

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.

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 thu 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.

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.

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Đơn vị tính: VND	
	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	350.777.432	1.383.775.383
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.594.318.621	30.234.089.819
Cộng	55.945.096.053	31.617.865.202

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Đơn vị tính: VND	
	Cuối năm	Đầu năm
	Số lượng (CP)	Số lượng (CP)
	Giá trị (VND)	Giá trị (VND)
- Đầu tư cổ phiếu Công ty CP Xi măng VICEM Hà Tiên (HT1)	151.200	151.200
	2.888.000.000	2.888.000.000
Cộng	151.200	151.200
	2.888.000.000	2.888.000.000
	(393.200.000)	(1.118.960.000)
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác (*)	2.494.800.000	1.769.040.000
Giá trị thuần		

(*): Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư dài hạn căn cứ vào giá đóng cửa tại ngày giao dịch cuối năm của cổ phiếu HT1 là 16.500 đ/CP.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty TNHH Bé Tông Hoàng Sở	16.337.742.665	9.002.409.780
Công ty TNHH XD - TM - DV Hoàng Sở	7.479.051.624	15.379.941.018
Công ty CP Quản lý và Khai Thác Cảng Long An	28.747.706.007	24.132.773.220
Công ty CP Bé Tông Ly Tâm Thủ Đức 1	19.342.523.520	23.751.024.080
Công ty CP Bé Tông Ly Tâm Đồng Nai	17.914.679.988	12.939.969.379
Phải thu các đối tượng khác	230.378.168.793	194.179.014.232
Cộng	320.199.872.597	279.385.131.709



CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn		Cuối năm VND	Đầu năm VND
Công ty Xi Măng Nghi Sơn-CN TPHCM		4.722.729.186	8.621.979.023
Công Ty TNHH KD Tiếp Thị Xi Măng FICO-YTL		2.921.563.998	2.438.309.596
CN Công ty CP Xi Măng Thăng Long		6.473.889.173	1.138.302.644
Công ty CP Xi Măng Vicem Hà Tiên		2.312.892.258	1.499.918.979
Trả trước cho người bán khác		3.426.157.456	8.496.099.295
Cộng		19.857.232.071	22.194.609.537

5. Phải thu khác		Cuối năm VND	Đầu năm VND
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		1.434.974.287	1.226.431.488
b/ Dài hạn			
Ký quỹ, ký cược dài hạn		300.000.000	300.000.000
Cộng		300.000.000	300.000.000



CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

6. Nợ xấu	Cuối năm			Đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Công ty 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
Công ty CP Tân Hoàn Cầu	2.560.262.997	-	2.560.262.997	2.560.262.997	-	2.560.262.997
Công ty 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 khoản nợ xấu như quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC.

7. Hàng tồn kho	Đơn vị tính: VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
	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	-
8. Tài sản dở dang dài hạn	Đơn vị tính: VND			
	Cuối năm		Đầu năm	
Xây dựng cơ bản dở dang				
Công trình nhà kho Bà Nờ - Cần Đước - Long An (Quyền sử dụng đất)			2.401.500.000	2.401.500.000
Dự án kho và cảng logistics Xã Mỹ Lệ - Tây Ninh (Quyền sử dụng đất)			34.183.800.000	-
Cộng			36.585.300.000	2.401.500.000



CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình				Đơn vị tính: VND	
	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 năm	13.866.892.973	913.075.496	9.616.105.453	24.396.073.922	
Số tăng trong năm	-	-	-	-	
Số giảm trong năm	-	-	2.700.000.000	2.700.000.000	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	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 năm	8.247.499.498	911.812.870	6.159.390.003	15.318.702.371	
Số tăng trong năm (Khấu hao)	557.321.400	1.262.626	691.610.544	1.250.194.570	
Số giảm trong năm	-	-	2.227.500.000	2.227.500.000	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	2.227.500.000	2.227.500.000	
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 năm	5.619.393.475	1.262.626	3.456.715.450	9.077.371.551	
Tại ngày cuối năm	5.062.072.075	-	2.292.604.906	7.354.676.981	

	Cuối năm	Đầu năm
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay:	5.254.189.697	5.928.746.087
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	913.075.496	822.166.405

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

12. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Cuối năm		Trong năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng	137.000.000.000	137.000.000.000	255.000.000.000	152.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
- Ngân hàng BIDV - CN TP.HCM (a1)	97.000.000.000	97.000.000.000	155.000.000.000	92.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương						
Tín - CN Phú Lâm (a2)	40.000.000.000	40.000.000.000	100.000.000.000	60.000.000.000	-	-
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	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	67.424.771.397

- (a1) 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 tối đa là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ, 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.
- (a2) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - PGD An Lạc theo hợp đồng cấp tín dụng số 202528262629 ngày 22/08/2025, thời hạn vay tối đa là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ, 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.
- (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.

13. Phải trả người bán

Các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Cty TNHH Hoàng Huy Holdings Construction Materials	103.172.599	103.172.599	1.071.910.300	1.071.910.300
Công ty TNHH MTV Xi Măng Hạ Long	6.705.338.905	6.705.338.905	4.070.823.398	4.070.823.398
Công ty CP Dịch Vụ Thương Mại Vận Tải Nam Việt	1.920.274.350	1.920.274.350	-	-
Các đối tượng khác	2.985.928.478	2.985.928.478	396.105.418	396.105.418
Cộng	11.714.714.332	11.714.714.332	5.538.839.116	5.538.839.116



CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

Phải nộp	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm
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	2.383.072.625	2.321.242.531	404.851.695
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	5.283.795.884	5.283.795.884	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	15.000.000	15.000.000	-
Cộng	4.002.961.770	18.921.412.933	18.041.124.774	4.883.249.929

b/ Phải thu	Đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Cuối năm
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	6.226.097	-	-	6.226.097
	6.226.097	-	-	6.226.097

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Trích trước chi phí công trình 400 Lê Văn Thọ	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

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác

a/ Ngắn hạn

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
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

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.117.390.000	3.142.390.000
Cộng	3.117.390.000	3.142.390.000

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

17. Vốn chủ sở hữu						
a/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	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 năm trước				1.323.779.677	(34.065.194.112)	(32.741.414.435)
- Quỹ đầu tư phát triển				1.323.779.677	(1.323.779.677)	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi					(992.834.758)	(992.834.758)
- Quỹ thưởng Ban điều hành					(332.579.677)	(332.579.677)
- Chia cổ tức trong năm trước					(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 năm nay					31.235.849.638	31.235.849.638
Phân phối lợi nhuận trong năm nay (*)				899.592.774	(30.971.185.549)	(30.071.592.775)
- Quỹ đầu tư phát triển				899.592.774	(899.592.774)	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi					(899.592.775)	(899.592.775)
- Chia cổ tức trong năm nay					(29.172.000.000)	(29.172.000.000)
Số dư cuối năm nay	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, 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



CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối năm		Đầu năm	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Ông Lê Văn Phái	17,56%	26.346.870.000	20,63%	30.946.870.000
Công ty CP VLXD & TTNT TP. HCM (Cổ phiếu quỹ)	25,20%	37.800.000.000	25,20%	37.800.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	57,24%	85.853.130.000	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
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	29.172.000.000	31.416.000.000

d/ Cổ phiếu	Cuối năm	Đầu năm
- 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	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
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	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
1. Nợ khó đòi đã xử lý	11.235.483.813	11.235.483.813

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm nay VND	Năm trước VND
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
Trong đó:		
+ Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	2.954.545.455	-
+ Doanh thu từ cho thuê BĐS đầu tư	2.958.363.637	3.143.181.820
Cộng	884.114.345.984	771.459.885.921
2. Giá vốn hàng bán	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	795.511.437.096	681.241.038.818
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	5.015.660.448	2.207.093.715
Trong đó:		
+ Giá vốn hoạt động chuyển nhượng BĐS	2.759.744.284	-
+ Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	2.255.916.164	2.207.093.715
Cộng	800.527.097.544	683.448.132.533
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm nay VND	Năm trước VND
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	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí đi vay	6.970.049.181	4.560.317.383
Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	(725.760.000)	45.360.000
Cộng	6.244.289.181	4.605.677.383
5. Thu nhập khác	Năm nay VND	Năm trước VND
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

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

6. Chi phí khác	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
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 chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
a/ Chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
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	320.542.586	1.012.153.022
Cộng	34.580.361.639	34.807.343.579
b/ Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
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 nợ phải thu khó đòi	465.297.410	2.501.037.339
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.425.487.086	1.768.602.616
Chi phí khác bằng tiền	2.723.855.620	2.193.911.174
Cộng	14.152.816.179	16.728.890.470

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
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 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

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 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 VND	Năm trước VND
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 (Chi phí không được khấu trừ)	419.975.328	329.474.963
- Các khoản điều chỉnh giảm (Cổ tức được chia)	15.120.000	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	39.550.881.208	37.894.875.974
Thuế suất Thuế TNDN	20%	20%
Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành	7.910.176.242	7.578.975.195

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
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
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 năm	11.220.000	11.220.000
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	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 năm nay là tiền sẽ trích quỹ khen thưởng phúc lợi tạm tính với tỷ lệ 3% lợi nhuận sau thuế theo Kế hoạch tài chính của công ty.

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

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

2. Thông tin về các bên liên quan

Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt trong năm như sau:

Thành viên Hội đồng quản trị		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Thù lao			
Ông Trương Minh Tuyền	Chủ tịch HĐQT	47.974.000	134.689.000
Ông Lê Văn Phải	Phó Chủ tịch HĐQT	38.382.000	107.755.000
Ông Thái Thanh Sơn	Thành viên HĐQT	-	89.795.000
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Thành viên HĐQT	31.985.000	89.795.000
Bà Lê Kim Trinh	Thành viên HĐQT	31.985.000	89.795.677
Cộng		150.326.000	511.829.677

Ban kiểm soát		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Nguyễn Văn Châu	Trưởng ban	376.807.000	334.526.000
Bà Vũ Phi Bằng	Trưởng ban	-	15.241.000
Bà Võ Thị Ánh Loan	Thành viên	509.388.300	173.098.076
Bà Châu Thùy My	Thành viên	268.505.600	468.024.500
Cộng		1.154.700.900	990.889.576

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng		Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Lê Văn Phải	Tổng Giám đốc	1.104.740.000	1.073.280.000
Ông Thái Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	-	326.040.000
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Phó Tổng Giám đốc	806.740.000	787.188.000
Bà Phạm Thị Bắc Giang	Kế toán trưởng	676.640.000	655.280.000
Cộng		2.588.120.000	2.841.788.000

3. Báo cáo bộ phận**a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh vật liệu xây dựng, do đó không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

b) Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý:

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

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Công cụ tài chính

a) Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	55.945.096.053	-	31.617.865.202	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác, phải thu cho vay	321.327.834.736	(26.385.447.352)	280.829.763.197	(25.920.149.942)
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn/dài hạn	330.000.000	-	300.000.000	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn/dài hạn	2.888.000.000	(393.200.000)	2.888.000.000	(1.118.960.000)
Cộng	380.490.930.789	(26.778.647.352)	315.635.628.399	(27.039.109.942)
Nợ phải trả tài chính				
Giá trị ghi sổ				
Cuối năm		Đầu năm		
Phải trả người bán và phải trả khác	30.380.188.332	26.974.328.731		
Chi phí phải trả	772.011.587	961.246.583		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn/dài hạn	3.224.390.000	3.249.390.000		
Các khoản nợ vay	157.631.774.950	67.424.771.397		
Cộng	192.008.364.869	98.609.736.711		

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 năm tài chính do 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.

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Tài sản đảm bảo

Giá trị còn lại của tài sản đảm bảo thế chấp cho đơn vị khác vào ngày đầu năm và ngày cuối năm như sau:

	Cuối năm VND	Đầu năm VND
TSCĐ hữu hình - Nhà cửa, vật kiến trúc	5.254.189.697	5.928.746.087
TSCĐ vô hình - Quyền sử dụng đất	7.538.400.000	7.538.400.000
Bất động sản đầu tư - Giá trị tài sản trên đất	9.277.617.156	9.772.211.280
Các khoản phải thu khách hàng	320.199.872.597	279.385.131.709
Cộng	342.270.079.450	302.624.489.076

c) Quản lý rủi ro tài chính

Tổng quan: Các loại rủi ro tài chính mà Công ty phải đối mặt do việc sử dụng các công cụ tài chính là:

- Rủi ro tín dụng
- Rủi ro thanh khoản
- Rủi ro thị trường

c.1) 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.

Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền

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.

Phải thu khách hàng và phải thu khác

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.

Các khoản nợ xấu (nếu có) đã được kiểm soát và lập dự phòng đầy đủ.

c.2) 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:

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối năm	188.890.974.869	3.117.390.000	192.008.364.869
Các khoản vay	157.631.774.950	-	157.631.774.950
Phải trả người bán	11.714.714.332	-	11.714.714.332
Phải trả khác	18.772.474.000	3.117.390.000	21.889.864.000
Chi phí phải trả	772.011.587	-	772.011.587
Số đầu năm	95.467.346.711	3.142.390.000	98.609.736.711
Các khoản vay	67.424.771.397	-	67.424.771.397
Phải trả người bán	5.538.839.116	-	5.538.839.116
Phải trả khác	21.542.489.615	3.142.390.000	24.684.879.615
Chi phí phải trả	961.246.583	-	961.246.583

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.

c.3) 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.

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.

Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH TNHH Kiểm Toán Nhân Tâm Việt.

Trong năm, 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 của Công ty được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Lê Văn Phải