Mẫu số 01-A

CÔNG TY CP VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP.HCM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 203 / CBTT-BCTC-CMD	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 10 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, CTCP VLXD & TTNT TP. HCM thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3/2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 3/ 2026

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

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 12/10/2026 tại đường dẫn: www.cmid.com.vn

Đại diện tổ chức
Người Ủy Quyền CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

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

NGUYỄN THẾ VINH

Tài liệu đính kèm:
- BCTC Quý 3/2026

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG TRÍ NỘI THẤT TP. HỒ CHÍ MINH
Thời gian ký: 13.10.2026 15:37:02 +07:00

CMID

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG & TRANG TRÍ NỘI THẤT TP.HCM (CMID)

Mẫu số B 01a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**366,916,455,080**	**373,075,751,311**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	V.1	**21,684,555,306**	**55,945,096,053**
1. Tiền	111		21,684,555,306	55,945,096,053
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**342,515,610,843**	**315,106,631,603**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	349,477,266,374	320,199,872,597
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	19,990,222,016	19,857,232,071
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	548,898,121	1,434,974,287
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(27,500,775,668)	(26,385,447,352)
IV. Hàng tồn kho	**140**	V.8	**2,650,159,117**	**1,995,105,860**
1. Hàng tồn kho	141		2,650,159,117	1,995,105,860
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**66,129,814**	**28,917,795**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		66,129,814	22,691,698
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.15b		6,226,097
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**67,135,975,464**	**63,769,420,710**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**300,000,000**	**300,000,000**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	300,000,000	300,000,000
II. Tài sản cố định	**220**		**14,422,261,505**	**14,893,076,981**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	6,883,861,505	7,354,676,981
- Nguyên giá	222		22,172,462,811	21,696,073,922
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15,288,601,306)	(14,341,396,941)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	7,538,400,000	7,538,400,000
- Nguyên giá	228		7,538,400,000	7,538,400,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	V.12	**8,908,133,042**	**9,285,655,290**
- Nguyên giá	241		14,182,634,200	14,182,634,200
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(5,274,501,158)	(4,896,978,910)
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**		**43,416,310,085**	**36,585,300,000**
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.7	-	
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.9	43,416,310,085	36,585,300,000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	**2,494,800,000**
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2		2,888,000,000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạ	264	V.2		(393,200,000)
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**89,270,832**	**210,588,439**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		89,270,832	210,588,439
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**434,052,430,544**	**436,845,172,021**

Mẫu số B 01a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**169,297,350,922**	**200,529,992,878**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**166,179,960,922**	**197,412,602,878**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	7,899,541,218	11,714,714,332
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		287,468,230	890,920,000
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.15a	1,011,041,690	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.15a	3,381,713,217	4,883,249,929
5. Phải trả người lao động	315		3,197,937,018	1,582,986,206
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	3,544,608,000	772,011,587
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.17a	129,881,840	18,854,296,240
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.13	147,372,106,258	157,631,774,950
9. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	323		(644,336,549)	1,082,649,634
II. Nợ dài hạn	**330**		**3,117,390,000**	**3,117,390,000**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.17b	3,117,390,000	3,117,390,000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	V.18	**264,755,079,622**	**236,315,179,143**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.18**	**264,755,079,622**	**236,315,179,143**
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	412		44,600,436,502	42,088,848,102
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(41,956,318,950)	(55,823,611,800)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		27,056,769,579	25,807,335,594
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		85,054,192,491	74,242,607,247
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	*420a*		*60,836,097,773*	*43,006,757,609*
- LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*24,218,094,718*	*31,235,849,638*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**434,052,430,544**	**436,845,172,021**

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 09 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu / Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Nguyệt Hằng	Lê Văn Phải

CÔNG TY CỔ PHẦN VLXD VÀ TTNT TP. HỒ CHÍ MINH
215 - 217 Trần Hưng Đạo, P.Cầu Ông Lãnh, TP. HCM

Mẫu số B02a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2026

Đơn vị tính:VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	291,104,517,451	234,663,718,626	795,734,596,761	606,250,648,412
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**		**291,104,517,451**	**234,663,718,626**	**795,734,596,761**	**606,250,648,412**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	259,542,233,621	219,815,678,742	717,779,925,249	552,923,054,251
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**31,562,283,830**	**14,848,039,884**	**77,954,671,512**	**53,327,594,161**
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2,032,729,533	1,277,602,943	6,341,872,731	5,180,537,020
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	3,280,818,272	2,011,651,552	8,826,059,475	4,575,801,222
Trong đó: Chi phí lãi vay	24		*3,280,818,272*	*2,011,651,552*	*8,397,469,807*	*4,621,161,222*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	14,671,891,986	7,818,593,226	31,849,350,319	23,726,420,849
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	4,641,806,370	2,289,148,057	13,247,947,558	8,973,110,939
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**11,000,496,735**	**4,006,249,992**	**30,373,186,891**	**21,232,798,171**
12. Thu nhập khác	31	VI.5	36,526,038	78,252,267	138,102,224	820,856,231
13. Chi phí khác	32	VI.6	21,787,859	170,078,690	113,771,890	510,420,911
14. Lợi nhuận khác	**40**		**14,738,179**	**(91,826,423)**	**24,330,334**	**310,435,320**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**11,015,234,914**	**3,914,423,569**	**30,397,517,225**	**21,543,233,491**
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	2,245,261,734	782,884,714	6,179,422,507	4,342,106,199
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**8,769,973,180**	**3,131,538,855**	**24,218,094,718**	**17,201,127,292**
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	VI.10	**780**	**268**	**2,154**	**1,472**
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	VI.10	**780**	**268**	**2,154**	**1,472**

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 09 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu / Kế toán trưởng		Tổng Giám Đốc
Lê Thị Nguyệt Hằng		Lê Văn Phải

Mẫu số B03a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***30,397,517,225***	***21,543,233,491***
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		1,324,726,613	1,315,483,837
- Các khoản dự phòng	03		722,128,316	(360,380,968)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại cá	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(1,126,545,800)	(2,346,572,422)
- Chi phí lãi vay	06		8,397,469,807	4,621,161,222
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	***08***		***39,715,296,161***	***24,772,925,160***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(28,518,081,459)	(10,504,551,776)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(655,053,257)	(579,901,856)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(300,557,648)	5,593,394,459
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		77,879,491	668,697,300
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Chi phí đi vay đã trả	14		(8,492,976,656)	(4,651,747,523)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7,505,376,781)	(6,617,935,429)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(3,040,473,272)	(1,866,117,100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt kinh doanh	**20**		***(8,719,343,421)***	***6,814,763,235***
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		(7,307,398,974)	-
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		(30,963,287,000)	(70,000,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		33,851,287,000	13,280,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2,888,000,000	-

Mẫu số B03a-DN
(Kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC
ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/9/2026

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,126,545,800	1,800,553,904
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		***(404,853,174)***	***(53,900,927,578)***
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32		13,867,292,850	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		293,362,485,069	211,282,473,761
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(303,622,153,761)	(138,632,050,251)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(28,743,968,310)	(31,597,635,725)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		***(25,136,344,152)***	***41,052,787,785***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**50**		**(34,260,540,747)**	**(6,033,376,558)**
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	**60**		**55,945,096,053**	**31,617,865,202**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	**70**		**21,684,555,306**	**25,584,488,644**

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 09 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu / Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Nguyệt Hằng	Lê Văn Phải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/9/2026

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 16 đề ngày 08/01/2026 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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

Số lượng Cán bộ công nhân viên của Công ty vào ngày 01 tháng 01 năm 2026: 54 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: dưới 1 năm.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Bình Dương HCM	19 Đông Sơn, Phường Tân Sơn Nhất, 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

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

a) *Chứng khoán kinh doanh*

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

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

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

b) *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi cấn 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

7. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

Phải trả người bán và phải trả khác thể hiện theo nguyên giá. Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo:
- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ vay

Các khoản nợ vay tại thời điểm báo cáo:

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển, hội nghị khách hàng...

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

17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	1,065,629,425	350,777,432
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20,618,925,881	55,594,318,621
Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
Cộng	**21,684,555,306**	**55,945,096,053**

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

		30/09/2026			01/01/2026		
	Số CP	**Giá gốc**	**Giá trị hợp lý**	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Giá trị hợp lý**	**Dự phòng**
- Đầu tư cổ phiếu (*)					2,888,000,000	2,494,800,000	393,200,000
Trong đó:							
+ Công ty CP Xi măng Vicem Hà Tiên	*151,200*				*2,888,000,000*	*2,494,800,000*	*393,200,000*
Cộng		**-**	**-**	**-**	**2,888,000,000**	**2,494,800,000**	**393,200,000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

3. Phải thu của khách hàng

Phải thu của khách hàng ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
Cty TNHH Bê Tông Hoàng Sở	8,028,541,560	16,337,742,665
Cty TNHH XD-TM-DV Hoàng Sở	14,920,882,688	7,479,051,624
Cty CP Quản Lý và Khai Thác Cảng Long An	29,690,836,411	28,747,706,007
Cty CP Bê Tông Ly Tâm Thủ Đức 1	20,806,454,916	19,342,523,520
Cty CP Bê Tông Ly Tâm Thủ Đức Đồng Nai	18,840,781,216	17,914,679,988
Phải thu các đối tượng khác	257,189,769,583	230,378,168,793
Cộng	**349,477,266,374**	**320,199,872,597**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Công Ty Xi Măng Nghi Sơn - CN.TPHCM	984,372,150	4,722,729,186
Công Ty TNHH KD Tiếp Thị Xi Măng FICO-YTL	1,255,789,163	2,921,563,998
CN Công Ty Xi Măng Thăng Long	14,377,620,495	6,473,889,173
Công Ty CP Xi Măng Vicem Hà Tiên	1,094,010,564	2,312,892,258
Trả trước cho người bán khác	2,278,429,644	3,426,157,456
Cộng	**19,990,222,016**	**19,857,232,071**

5. Phải thu cho vay

Phải thu cho vay ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
		-
Cộng	-	-

6. Phải thu khác

a/ Ngắn hạn	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu thưởng khuyến mãi, chiết khấu	-	-
Tạm ứng	448,606,000	277,012,148
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		30,000,000
Phải thu các đối tượng khác	100,292,121	1,127,962,139
Cộng	**548,898,121**	**1,434,974,287**

b/ Dài hạn	30/09/2026	01/01/2026
Ký quỹ, ký cược dài hạn	300,000,000	300,000,000
Cộng	**300,000,000**	**300,000,000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

7. Nợ xấu

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
Cty TNHH Hải An	2,298,185,620	-	2,298,185,620	2,298,185,620	-	2,298,185,620
Nguyễn Thanh Tuấn	1,150,411,459	-	1,150,411,459	1,363,047,187	-	1,363,047,187
Cty CP Tân Hoàn Cầu	2,560,262,997	-	2,560,262,997	2,560,262,997	-	2,560,262,997
Cty CP QL&KT Cảng LA	29,905,684,900	26,251,550,802	3,654,134,098	13,029,181,368	8,396,027,278	4,633,154,090
Các khách hàng khác	21,705,958,295	3,868,176,801	17,837,781,494	29,352,340,828	13,821,543,370	15,530,797,458
Cộng	**57,620,503,271**	**30,119,727,603**	**27,500,775,668**	**48,603,018,000**	**22,217,570,648**	**26,385,447,352**

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

8. Hàng tồn kho

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hóa	2,650,159,117	-	1,995,105,860	-
Cộng	**2,650,159,117**	-	**1,995,105,860**	-

9. Xây dựng cơ bản dở dang

	30/09/2026	01/01/2026
Công trình nhà kho Bà Nhờ - Cần Đước - Long An (Quyền sử dụng đất)(*)	5,301,510,085	2,401,500,000
Dự án kho và cảng logistics Xã Mỹ Lệ - Tây Ninh (Quyền sử dụng đất)(**)	20,000,000,000	34,183,800,000
Dự án Rạch Bà Xiềng Xã Mỹ Lệ -Tây Ninh (Quyền sử dụng đất) (***)	10,984,800,000	
Đất thổ cư Xã Mỹ Lệ Tỉnh Tây Ninh (****)	7,130,000,000	
Cộng	**43,416,310,085**	**36,585,300,000**

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

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

(**) Là khoản tiền mua đất làm kho và cảng logistics ở Xã Mỹ Lệ - Tây Ninh, diện tích đất đã đầu tư là :18.991 m2. Công Ty có Nghị Quyết 150/NQ-HĐQT ngày 06/11/2025 của HĐQT cho Bà Lê Kim Trinh làm đại diện đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên. Ngày 29/6/2026, Công ty có Nghị quyết số 193/NQ-HĐQT thu hồi vốn đã đầu tư

(***), (****) Là khoản tiền mua đất phục vụ kinh doanh theo NQ 194A/NQ-HĐQT ngày 27/7/2026 và NQ 194/NQ-HĐQT 21/7/2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu kỳ	13,866,892,973	913,075,496	6,916,105,453	21,696,073,922
Số tăng trong kỳ	-	476,388,889	-	476,388,889
- Mua sắm mới	-	*476,388,889*	-	*476,388,889*
Số dư cuối năm	**13,866,892,973**	**1,389,464,385**	**6,916,105,453**	**22,172,462,811**
Giá trị hao mòn luỹ kế				
Số dư đầu kỳ	8,804,820,898	913,075,496	4,623,500,547	14,341,396,941
Số tăng trong kỳ	417,991,052	10,505,404	518,707,909	947,204,365
- Khấu hao trong kỳ	*417,991,052*	*10,505,404*	*518,707,909*	*947,204,365*
Số dư cuối năm	**9,222,811,950**	**923,580,900**	**5,142,208,456**	**15,288,601,306**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	**5,062,072,075**	-	**2,292,604,906**	**7,354,676,981**
Tại ngày cuối kỳ	**4,644,081,023**	**465,883,485**	**1,773,896,997**	**6,883,861,505**

	30/9/2026	*01/01/2026*
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay	*4,748,272,404*	*5,254,189,697*
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	*913,075,496*	*913,075,496*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	14,182,634,200	14,182,634,200
Số tăng trong kỳ	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối năm	**14,182,634,200**	**14,182,634,200**
Giá trị hao mòn luỹ kế		
Số dư đầu năm	4,896,978,910	4,896,978,910
Khấu hao trong kỳ	377,522,248	377,522,248
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối năm	**5,274,501,158**	**5,274,501,158**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	**9,285,655,290**	**9,285,655,290**
Tại ngày cuối kỳ	**8,908,133,042**	**8,908,133,042**

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

	30/9/2026	*01/01/2026*
Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay.	*8,906,671,563*	*9,277,617,156*

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	30/09/2026		Phát sinh trong năm		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng (a)	127,300,000,000	127,300,000,000	246,300,000,000	256,000,000,000	137,000,000,000	137,000,000,000
Vay ngắn hạn cá nhân (b)	20,072,106,258	20,072,106,258	47,062,485,069	47,622,153,761	20,631,774,950	20,631,774,950
Cộng	**147,372,106,258**	**147,372,106,258**	**293,362,485,069**	**303,622,153,761**	**157,631,774,950**	**157,631,774,950**

*(a) * Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển VN - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/96756/HĐTD ngày 27/01/2026, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 94.300.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư và các khoản phải thu khách hàng.*

** Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - PGD An Lạc theo hợp đồng cấp tín dụng số202528262629 ngày 22/08/2025, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 33.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại địa chỉ số 12 đến số 24 , đường số 3; Phường Phú Lâm, TP.HCM của Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Kiến Thành.*

(b) Vay ngắn hạn cá nhân, lãi suất vay 0.75%/tháng. Số dư nợ gốc vay là 20.072.106.258 đồng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

14. Các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Cty TNHH Hoàng Huy Holdings Construction Materia	-	-	103,172,599	103,172,599
Cty CP Dịch Vụ Thương Mại Vận Tải Nam Việt	48,902,000	48,902,000	1,920,274,350	1,920,274,350
Cty TNHH MTV Xi Măng Hạ Long	7,533,035,618	7,533,035,618	6,705,338,905	6,705,338,905
Các đối tượng khác	317,603,600	317,603,600	2,985,928,478	2,985,928,478
Cộng	**7,899,541,218**	**7,899,541,218**	**11,714,714,332**	**11,714,714,332**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính:VND

a/ Phải nộp	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2026
Thuế GTGT hàng bán nội địa	907,182,226	3,867,533,660	4,356,747,418	417,968,468
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,571,216,008	6,179,422,507	7,505,376,781	2,245,261,734
Thuế thu nhập cá nhân	404,851,695	1,806,103,008	1,492,471,688	718,483,015
Thuế nhà đất, tiền thuê đất		2,334,404,043	2,334,404,043	-
Các loại thuế khác	-			-
Cộng	**4,883,249,929**	**14,187,463,218**	**15,688,999,930**	**3,381,713,217**

b/ Phải thu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2026
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	6,226,097	-	6,226,097	-
Cộng	**6,226,097**	**-**	**6,226,097**	**-**

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Trích trước chi phí công trình 400 Lê Văn Thọ -GV	544,608,000	544,608,000
Trích trước chi phí vận chuyển	3,000,000,000	131,896,738
Chi phí lãi vay phải trả	-	95,506,849
Chi phí phải trả khác		-
Cộng	**3,544,608,000**	**772,011,587**

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

a/ Ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Kinh phí công đoàn	22,881,840	81,822,240
Cổ tức phải trả	1,011,041,690	18,535,010,000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	107,000,000	107,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác		130,464,000
Cộng	**1,140,923,530**	**18,854,296,240**

b/ Dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,117,390,000	3,117,390,000
Cộng	**3,117,390,000**	**3,117,390,000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

18. 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)**	**24,907,742,820**	**73,977,943,158**	**235,150,922,280**
Lợi nhuận trong năm trước					31,235,849,638	31,235,849,638
Phân phối lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	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)*
- Quỹ thưởng Ban điều hành					-	-
- Chia cổ tức trong năm trước					*(29,172,000,000)*	*(29,172,000,000)*
Số dư cuối năm trước	**150,000,000,000**	**42,088,848,102**	**(55,823,611,800)**	**25,807,335,594**	**74,242,607,247**	**236,315,179,143**
Tăng cổ phiếu quỹ năm nay (*)		2,511,588,400	13,867,292,850			16,378,881,250
Lợi nhuận trong kỳ					24,218,094,718	24,218,094,718
Phân phối lợi nhuận trong kỳ (*)	-	-	-	1,249,433,985	(13,406,509,474)	(12,157,075,489)
- Quỹ đầu tư phát triển				*1,249,433,985*	*(1,249,433,985)*	-
- Quỹ khen thưởng phúc lợi					*(937,075,489)*	*(937,075,489)*
- Quỹ thưởng Ban điều hành						-
- Chi quỹ phúc lợi xã hội						-
- Chia cổ tức trong kỳ					*(11,220,000,000)*	*(11,220,000,000)*
Số dư cuối kỳ	**150,000,000,000**	**44,600,436,502**	**(41,956,318,950)**	**27,056,769,579**	**85,054,192,491**	**264,755,079,622**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ	**Giá trị**	**Tỷ lệ**	**Giá trị**
Ông Lê Văn Phải	15.43%	23,146,870,000	17.56%	26,346,870,000
Cty CPVLXD&TTNT TP.HCM (CP quỹ)	18.94%	28,410,000,000	25.20%	37,800,000,000
Vốn góp của đối tượng khác	65.63%	98,443,130,000	57.24%	85,853,130,000
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

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	150,000,000,000	150,000,000,000
+ Vốn góp cuối kỳ	150,000,000,000	150,000,000,000

d/ Cổ phiếu	**30/09/2026**	**01/01/2026**
- 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
+ Cổ phiếu phổ thông	*15,000,000*	*15,000,000*
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	2,841,000	3,780,000
+ Cổ phiếu phổ thông	*2,841,000*	*3,780,000*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12,159,000	11,220,000
+ Cổ phiếu phổ thông	*12,159,000*	*11,220,000*

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

e/ Các quỹ của doanh nghiệp	**30/09/2026**	**01/01/2026**
Quỹ đầu tư phát triển	27,056,769,579	25,807,335,594
Cộng	**27,056,769,579**	**25,807,335,594**

18. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	**30/09/2026**	**01/01/2026**
1. Nợ khó đòi đã xử lý	11,235,483,813	11,235,483,813

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) *Đơn vị tính: VND*

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Doanh thu bán hàng hóa	788,647,081,458	596,155,630,793
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4,852,015,303	5,025,744,891
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	2,235,500,000	5,069,272,728
Cộng	**795,734,596,761**	**606,250,648,412**

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Giá vốn của hàng hóa đã bán	716,561,781,935	549,051,163,965
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	1,218,143,314	3,871,890,286
+ Giá vốn hoạt động chuyển nhượng BĐS	-	-
+ Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	*1,218,143,314*	*3,871,890,286*
Cộng	**717,779,925,249**	**552,923,054,251**

-

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,126,545,800	1,800,553,904
Chiết khấu thanh toán	3,698,710,561	2,947,026,241
Lãi bán hàng trả chậm	1,516,616,370	432,956,875
Cộng	**6,341,872,731**	**5,180,537,020**

4. Chi phí hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Chi phí khác	254,709,668	
Chi phí lãi vay	8,571,349,807	4,621,161,222
Trích lập (hoàn nhập) DP giảm giá đầu tư TC dài hạn		(45,360,000)
Cộng	**8,826,059,475**	**4,575,801,222**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Lãi từ thanh lý TSCĐ	-	546,018,518
Các khoản thu nhập khác	138,102,224	274,837,713
Cộng	**138,102,224**	**820,856,231**

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Tiền thuê đất các năm trước nộp bổ sung	-	199,697,661
Tiền phạt chậm nộp,vi phạm hành chính	27,401,086	11,637,864
Chi phí khác	86,370,804	299,085,386
Cộng	**113,771,890**	**510,420,911**

7. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp

a/ Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Chi phí nhân công	6,720,000,000	5,752,302,506
Chi phí khấu hao TSCĐ	44,686,746	445,443,968
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25,042,661,009	17,283,718,963
Chi phí khác bằng tiền	42,002,564	244,955,412
Cộng	**31,849,350,319**	**23,726,420,849**

b/ Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Chi thù lao HĐQT, BKS	129,600,000	
Chi phí nhân công	4,480,000,000	3,899,307,534
Chi phí khấu hao TSCĐ	492,517,619	492,517,621
Thuế, phí và lệ phí	2,347,132,899	1,645,239,351
Dự phòng(hoàn nhập DP) nợ phải thu khó đòi	1,115,328,316	(315,020,968)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2,066,133,326	1,169,093,944
Chi phí quản lý khác	2,617,235,398	2,081,973,457
Cộng	**13,247,947,558**	**8,973,110,939**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	81,130,791	231,018,396
Chi phí nhân công	10,600,000,000	9,651,610,040
Chi phí khấu hao TSCĐ	914,726,613	1,315,483,837
Dự phòng(hoàn nhập DP) nợ phải thu khó đòi	1,115,328,316	(315,020,968)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27,708,794,335	18,452,812,907
Chi phí khác bằng tiền	5,895,461,136	14,148,454,005
Cộng	**46,315,441,191**	**43,484,358,217**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	30,397,517,225	21,543,233,491
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	499,595,312	167,297,502
- Các khoản điều chỉnh tăng	499,595,312	167,297,502
+ Chi phí không được khấu trừ	*499,595,312*	*167,297,502*
Tổng lợi nhuận tính thuế	30,897,112,537	21,710,530,993
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN HH tính trên thu nhập chịu thuế	6,179,422,507	4,342,106,199
Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành	**6,179,422,507**	**4,342,106,199**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	24,218,094,718	17,201,127,292
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	-	(688,045,092)
- Các khoản điều chỉnh giảm (*)	-	*688,045,092*
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	*516,033,819*
+ Trích thưởng Ban điều hành	-	*172,011,273*
+ Trích quỹ phúc lợi xã hội		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	24,218,094,718	16,513,082,200
Cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	11,220,000	11,220,000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong kỳ	22,473	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	11,242,473	11,220,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/CP)	**2,154**	**1,472**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đ/CP)	**2,154**	**1,472**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Đơn vị tính: VND

1 Thông tin về các bên liên quan

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

Thành viên Hội đồng quản trị Thù lao và các khoản thưởng HĐQT		**Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
Ông Trương Minh Tuyền	Chủ tịch HĐQT	73,665,000	47,974,000
Ông Lê Văn Phải	Phó Chủ tịch HĐQT	55,333,000	38,382,000
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Thành viên	46,111,000	31,985,000
Bà Lê Kim Trinh	Thành viên	48,611,000	31,985,000
Cộng		**223,720,000**	**150,326,000**

Ban kiểm soát Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác		**Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
Ông Nguyễn Văn Châu	Trưởng ban kiểm soát	342,709,400	277,807,000
Bà Võ Thị Ánh Loan	Thành viên ban kiểm soát	364,131,000	401,388,300
Bà Châu Thùy My	Thành viên ban kiểm soát	217,002,551	208,505,000
Cộng		**923,842,951**	**887,700,300**

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Lương, thưởng và phúc lợi khác		**Từ 01/01/2026 đến 30/9/2026**	**Từ 01/01/2025 đến 30/9/2025**
Ông Lê Văn Phải	Tổng Giám đốc	866,102,000	810,470,400
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Phó Tổng Giám đốc	623,540,401	566,740,000
Bà Phạm Thị Bắc Giang	Kế toán trưởng (từ 1/1-28/4/2026)	303,960,000	508,640,000
Bà Lê Thị Nguyệt Hằng	Kế toán trưởng (từ 29/4/2026)	300,373,333	
Cộng		**2,093,975,734**	**1,885,850,400**

2 Trong kỳ, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	**Mối quan hệ**	**Nội dung nghiệp vụ**	**Giá trị giao dịch** (chưa gồm VAT-đã trừ chiết khấu)
Công ty TNHH XD DV TM Hưng Thành	Bên liên quan	Bán xi măng	4,325,650,070
		Mua xi măng	89,349,517,164
		Thu hồi tiền vay	30,000,000,000
		Thu tiền lãi vay	963,287,000
Công ty TNHH XD DV TM Kiến Thành	Bên liên quan	Thuê bến cảng, kho	270,000,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

2. 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.

3. Công cụ tài chính

a) Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	30/9/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Dự phòng**
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	21,684,555,306	-	55,945,096,053	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác, phải thu cho vay	349,577,558,495	(27,500,775,668)	321,327,834,736	(26,385,447,352)
Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn/dài hạn	300,000,000	-	330,000,000	-
Các khoản đầu tư tài chính ngắn/dài hạn	-	-	2,888,000,000	(393,200,000)
Cộng	**371,562,113,801**	**(27,500,775,668)**	**380,490,930,789**	**(26,778,647,352)**

	Giá trị ghi sổ	
Nợ phải trả tài chính	**30/9/2026**	**01/01/2026**
Phải trả người bán và phải trả khác	7,899,541,218	30,380,188,332
Chi phí phải trả	3,544,608,000	772,011,587
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn/dài hạn	3,224,390,000	3,224,390,000
Các khoản nợ vay	147,372,106,258	157,631,774,950
Cộng	**162,040,645,476**	**192,008,364,869**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b) Tài sản đảm bảo

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

	30/9/2026	01/01/2026
TSCĐ hữu hình - Nhà cửa, vật kiến trúc	4,748,272,404	5,254,189,697
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	8,906,671,563	9,277,617,156
Các khoản phải thu khách hàng	349,477,266,374	320,199,872,597
Cộng	**370,670,610,341**	**342,270,079,450**

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 Điều hành 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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Từ 01 năm trở xuống	Trên 01 năm	Cộng
Số cuối kỳ	**158,923,255,476**	**3,117,390,000**	**162,040,645,476**
Các khoản vay	147,372,106,258	-	147,372,106,258
Phải trả người bán	7,899,541,218	-	7,899,541,218
Phải trả khác	107,000,000	3,117,390,000	3,224,390,000
Chi phí phải trả	3,544,608,000	-	3,544,608,000
Số đầu kỳ	**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

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 lại 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 lại 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.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

4. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Kiểm Toán NVA kiểm toán .

5. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 09 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Lê Thị Nguyệt Hằng	Lê Văn Phải