

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 148/ CBTT-HĐQT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 10 năm 2025

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 3/2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Quý 3/ 2025
☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

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

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

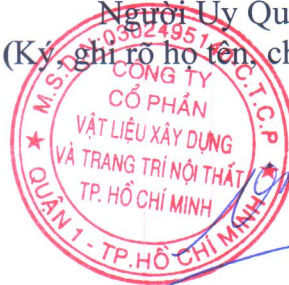
☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 17/01/2025 tại đường dẫn: www.cmld.com.vn



Tài liệu đính kèm:
- BCTC Quý 3/2025

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



NGUYỄN THẾ VINH

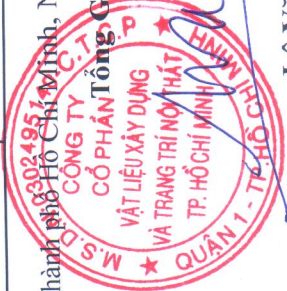
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 3 NĂM 2025	QUÝ 3 NĂM 2024	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	234,663,718,626	200,792,365,068	606,250,648,412	546,199,899,055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	234,663,718,626	200,792,365,068	606,250,648,412	546,199,899,055
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	219,815,678,742	180,548,183,331	552,923,054,251	487,806,293,506
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14,848,039,884	20,244,181,737	53,327,594,161	58,393,605,549
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	1,277,602,943	962,755,455	5,180,537,020	3,828,254,109
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	2,011,651,552	1,099,427,796	4,575,801,222	3,541,804,452
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2,011,651,552	978,467,796	4,621,161,222	3,541,804,452
9. Chi phí bán hàng	25	VI.9b	7,818,593,226	8,844,320,268	23,726,420,849	25,343,022,450
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.9a	2,289,148,057	7,245,289,995	8,973,110,939	9,474,599,508
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4,006,249,992	4,017,899,133	21,232,798,171	23,862,433,248
12. Thu nhập khác	31	VI.7	78,252,267	54,351,448	820,856,231	202,366,587
13. Chi phí khác	32	VI.8	170,078,690	48,044,107	510,420,911	837,468,065
14. Lợi nhuận khác	40		(91,826,423)	6,307,341	310,435,320	(635,101,478)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3,914,423,569	4,024,206,474	21,543,233,491	23,227,331,770
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.11a	782,884,714	804,841,295	4,342,106,199	4,671,046,590
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3,131,538,855	3,219,365,179	17,201,127,292	18,556,285,180
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.12	268	276	1,472	1,588
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	268	276	1,472	1,588

Người lập biểu / Kế toán trưởng

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 10 năm 2025



Phạm Thị Bắc Giang

Lê Văn Phải

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		315,819,300,517	310,440,147,048
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	25,584,488,644	31,617,865,202
1. Tiền	111		25,584,488,644	31,617,865,202
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		287,705,595,536	276,886,022,792
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	303,559,697,761	279,385,131,709
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	8,538,120,686	22,194,609,537
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	1,212,906,063	1,226,431,488
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(25,605,128,974)	(25,920,149,942)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	2,497,423,455	1,917,521,599
1. Hàng tồn kho	141		2,497,423,455	1,917,521,599
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31,792,882	18,737,455
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		25,566,785	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		86,288,874,176	31,993,250,740
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		57,300,000,000	580,000,000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5	57,000,000,000	280,000,000
3. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	300,000,000	300,000,000
II. Tài sản cố định	220		15,205,309,962	16,615,771,551
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	7,666,909,962	9,077,371,551
- Nguyên giá	222		21,696,073,922	24,396,073,922
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14,029,163,960)	(15,318,702,371)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	7,538,400,000	7,538,400,000
- Nguyên giá	228		7,538,400,000	7,538,400,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.12	9,411,496,040	9,789,018,288
- Nguyên giá	231		14,182,634,200	14,182,634,200
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(4,771,138,160)	(4,393,615,912)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2,401,500,000	2,401,500,000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	2,401,500,000	2,401,500,000
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		1,814,400,000	1,769,040,000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2	2,888,000,000	2,888,000,000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2	(1,073,600,000)	(1,118,960,000)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		156,168,174	837,920,901
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		156,168,174	837,920,901
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		402,108,174,693	342,433,397,788

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		161,875,717,896	107,282,475,508
I. Nợ ngắn hạn	310		158,638,327,896	104,140,085,508
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	9,986,841,450	5,538,839,116
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		65,966,677	552,588,350
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15a	1,725,608,337	4,002,961,770
4. Phải trả người lao động	314		3,158,169,977	1,532,145,238
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	568,313,369	961,246,583
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	1,525,548,545	21,628,324,095
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	140,075,194,907	67,424,771,397
8. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		1,532,684,634	2,499,208,959
II. Nợ dài hạn	330		3,237,390,000	3,142,390,000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	3,237,390,000	3,142,390,000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		240,232,456,797	235,150,922,280
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18	240,232,456,797	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		78,159,884,901	73,977,943,158
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		60,958,757,609	43,991,517,342
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		17,201,127,292	29,986,425,816
II. Nguồn kinh phí	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		402,108,174,693	342,433,397,788

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu / Kế toán trưởng

Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phái

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	606,250,648,412	546,199,899,055
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		606,250,648,412	546,199,899,055
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	552,923,054,251	487,799,110,512
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		53,327,594,161	58,400,788,543
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5,180,537,020	3,828,254,109
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	4,575,801,222	3,541,804,452
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		4,621,161,222	3,541,804,452
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	23,726,420,849	25,350,205,444
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	8,973,110,939	9,474,599,508
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21,232,798,171	23,862,433,248
11. Thu nhập khác	31	VI.5	820,856,231	202,366,587
12. Chi phí khác	32	VI.6	510,420,911	837,468,065
13. Lợi nhuận khác	40		310,435,320	(635,101,478)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		21,543,233,491	23,227,331,770
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	4,342,106,199	4,671,046,590
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17,201,127,292	18,556,285,180
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1,472	1,588
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1,472	1,588

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu / Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phải

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		21,543,233,491	23,227,331,770
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		1,315,483,837	1,528,084,847
- Các khoản dự phòng	03		(360,380,968)	338,365,565
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2,346,572,422)	(1,279,282,700)
- Chi phí lãi vay	06		4,621,161,222	3,541,804,452
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		24,772,925,160	27,356,303,934
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10,504,551,776)	35,346,808,476
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(579,901,856)	(1,295,542,607)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		5,593,394,459	502,091,326
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		668,697,300	92,671,013
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,651,747,523)	(3,602,527,740)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6,617,935,429)	(7,107,634,769)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1,866,117,100)	(1,503,526,876)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6,814,763,235	49,788,642,757
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		-	-
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		13,280,000,000	30,053,304,000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,800,553,904	1,279,282,700
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(53,900,927,578)	21,332,586,700

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		211,282,473,761	90,425,500,408
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(138,632,050,251)	(137,682,029,408)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31,597,635,725)	(33,470,161,100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		41,052,787,785	(80,726,690,100)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(6,033,376,558)	(9,605,460,643)
Tiền và tương đương tiền tồn đầu kỳ	60		31,617,865,202	22,682,367,949
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền tồn cuối kỳ	70		25,584,488,644	13,076,907,306

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu / Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phải

BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Mã	Số dư đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
1111	1,383,775,383	-	166,109,671,951	167,313,490,819	179,956,515	-
1121	30,234,089,819	-	1,009,783,053,719	1,014,612,611,409	25,404,532,129	-
1283	280,000,000	-	70,000,000,000	13,280,000,000	57,000,000,000	-
131	279,385,131,709	552,588,350	659,198,293,649	634,537,105,924	303,559,697,761	65,966,677
1331	-	-	57,369,925,207	57,369,925,207	-	-
1368	-	-	828,543,347,826	828,543,347,826	-	-
1388	1,164,631,488	-	9,355,519,359	9,672,567,784	847,583,063	-
1411	61,800,000	-	1,736,527,510	1,463,004,510	335,323,000	-
153	-	-	31,653,284	31,653,284	-	-
1561	1,917,521,599	-	991,979,748,147	991,399,846,291	2,497,423,455	-
1567	-	-	2,759,744,284	2,759,744,284	-	-
2111	13,866,892,973	-	-	-	13,866,892,973	-
2112	1,216,075,496	-	-	-	1,216,075,496	-
2113	9,313,105,453	-	-	2,700,000,000	6,613,105,453	-
2131	7,538,400,000	-	-	-	7,538,400,000	-
2141	(15,318,702,371)	-	2,227,500,000	937,961,589	(14,029,163,960)	-
2147	(4,393,615,912)	-	-	377,522,248	(4,771,138,160)	-
217	14,182,634,200	-	-	-	14,182,634,200	-
2281	2,888,000,000	-	-	-	2,888,000,000	-
2291	(1,118,960,000)	-	45,360,000	-	(1,073,600,000)	-
2293	(25,920,149,942)	-	315,020,968	-	(25,605,128,974)	-
2412	2,401,500,000	-	-	-	2,401,500,000	-
242	850,432,259	-	31,653,284	700,350,584	181,734,959	-
244	300,000,000	-	30,000,000	-	330,000,000	-
331	22,194,609,537	5,538,839,116	657,456,398,517	675,560,889,702	8,538,120,686	9,986,841,450
3331	-	580,964,974	76,836,287,204	76,574,784,752	-	319,462,522
3334	-	3,078,975,195	6,617,935,429	4,342,106,199	-	803,145,965
3335	-	343,021,601	1,632,198,040	1,892,176,289	-	602,999,850
3337	6,226,097	-	2,564,560,766	2,564,560,766	6,226,097	-
3338	-	-	15,000,000	15,000,000	-	-
3341	-	1,532,145,238	7,307,815,261	8,933,840,000	-	3,158,169,977
335	-	961,246,583	537,207,408	144,274,194	-	568,313,369
336	-	-	828,543,347,826	828,543,347,826	-	-
3382	-	85,834,480	-	61,361,280	-	147,195,760
3383	-	-	778,531,320	778,531,320	-	-
3384	-	-	137,387,880	137,387,880	-	-
3386	-	-	61,061,280	61,061,280	-	-
3388	-	21,435,489,615	33,277,093,588	13,112,956,758	-	1,271,352,785
3411	-	67,424,771,397	138,632,050,251	211,282,473,761	-	140,075,194,907
344	-	3,249,390,000	162,000,000	257,000,000	-	3,344,390,000
3531	-	1,883,773,027	887,704,500	-	-	996,068,527
3532	-	615,435,932	978,412,600	899,592,775	-	536,616,107
4111	-	150,000,000,000	-	-	-	150,000,000,000

BẢNG CÂN ĐỐI SỐ PHÁT SINH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Mã	Số dư đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số dư cuối kỳ	
	Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
4112	-	42,088,848,102	-	-	-	42,088,848,102
414	-	24,907,742,820	-	899,592,774	-	25,807,335,594
419	-	(55,823,611,800)	-	-	-	(55,823,611,800)
4211	-	43,991,517,342	13,019,185,549	29,986,425,816	-	60,958,757,609
4212	-	29,986,425,816	29,986,425,816	17,201,127,292	-	17,201,127,292
5111	-	-	730,651,954,432	730,651,954,432	-	-
5113	-	-	5,025,744,891	5,025,744,891	-	-
5117	-	-	5,069,272,728	5,069,272,728	-	-
515	-	-	5,180,537,020	5,180,537,020	-	-
6321	-	-	618,003,661,085	618,003,661,085	-	-
6322	-	-	148,985,632,167	148,985,632,167	-	-
6327	-	-	3,871,890,286	3,871,890,286	-	-
635	-	-	4,621,161,222	4,621,161,222	-	-
6411	-	-	5,752,302,506	5,752,302,506	-	-
6412	-	-	70,635,659	70,635,659	-	-
6413	-	-	7,177,653	7,177,653	-	-
6414	-	-	445,443,968	445,443,968	-	-
6417	-	-	17,283,718,963	17,283,718,963	-	-
6418	-	-	167,142,100	167,142,100	-	-
6421	-	-	3,983,066,034	3,983,066,034	-	-
6422	-	-	48,625,545	48,625,545	-	-
6423	-	-	104,579,539	104,579,539	-	-
6424	-	-	492,517,621	492,517,621	-	-
6425	-	-	1,645,239,351	1,645,239,351	-	-
6426	-	-	315,020,968	315,020,968	-	-
6427	-	-	1,169,093,944	1,169,093,944	-	-
6428	-	-	1,845,009,873	1,845,009,873	-	-
711	-	-	1,293,356,231	1,293,356,231	-	-
811	-	-	982,920,911	982,920,911	-	-
8211	-	-	4,342,106,199	4,342,106,199	-	-
911	-	-	776,909,733,433	776,909,733,433	-	-
	342,433,397,788	342,433,397,788	7,937,215,166,752	7,937,215,166,752	402,108,174,693	402,108,174,693

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 10 năm 2025

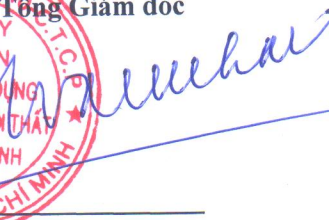
Người lập biểu / Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc



Lê Văn Phải

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là :

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

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

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

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

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

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

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

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

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

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

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác. Khoản dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được trích lập theo 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	06 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm
Phương tiện vận tải	06 năm

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

7. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ vay

Các khoản nợ vay tại thời điểm báo cáo:

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**12. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

13. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu***Doanh thu bán hàng***

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

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

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

	30/09/2025	01/01/2025
1. Tiền và các khoản tương đương tiền		
Tiền mặt	179,956,515	1,383,775,383
Tiền gửi ngân hàng	25,404,532,129	30,234,089,819
Cộng	25,584,488,644	31,617,865,202

	01/01/2025			
	Số CP	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
2. Các khoản đầu tư tài chính				
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				
- Đầu tư cổ phiếu (*)		2,888,000,000	1,814,400,000	1,073,600,000
<i>Trong đó:</i>				
+ Công ty CP Xi măng Vicem Hà Tiên	151,200	2,888,000,000	1,814,400,000	1,073,600,000
Cộng		2,888,000,000	1,814,400,000	1,073,600,000
		2,888,000,000	1,769,040,000	1,118,960,000

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**

	30/09/2025	01/01/2025
Cty TNHH Bê Tông Hoàng Sở	12,917,853,400	9,002,409,780
Cty TNHH XD-TM-DV Hoàng Sở	11,815,094,753	15,379,941,018
Cty CP Quản Lý và Khai Thác Cảng Long An	24,575,629,664	24,132,773,220
Cty CP Sản Xuất Thương Mại Sài Gòn (SMC)	3,342,542,740	4,085,823,220
Cty CP Bê Tông Ly Tâm Thủ Đức 1	21,709,675,520	23,751,024,080
Cty CP XD Phước Thành	7,201,513,494	10,894,029,643
Phải thu các đối tượng khác	221,997,388,190	192,139,130,748
Cộng	303,559,697,761	279,385,131,709

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Công Ty Xi Măng Nghi Sơn - CN.TPHCM	1,807,057,172	8,621,979,023
Công Ty TNHH KD Tiếp Thị Xi Măng FICO-YTL	778,557,542	2,438,309,596
CN Công Ty Xi Măng Thăng Long	3,635,451,622	1,138,302,644
Công Ty TNHH Siam City Cement (VN)	-	6,742,725,244
Công Ty CP Xi Măng Vicem Hà Tiên	911,620,288	1,499,918,979
Trả trước cho người bán khác	1,405,434,062	1,753,374,051
Cộng	8,538,120,686	22,194,609,537

5. Phải thu cho vay**Phải thu cho vay dài hạn**

	30/09/2025	01/01/2025
Cty TNHH XD DV TM Hưng Thành (*)	57,000,000,000	-
Ông Nguyễn Phương Tuấn	-	107,000,000
Ông Nguyễn Tùng Sơn	-	173,000,000
Cộng	57,000,000,000	280,000,000

(*): là tiền cho vay theo hợp đồng vay tiền ngày 02/01/2025 theo Nghị Quyết số 102A/NQ-HĐQT ngày 31/12/2024 của Hội Đồng Quản Trị; thời gian cho vay là 2 năm, lãi suất cho vay 10%/năm. Tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 32 lô đất.

6. Phải thu khác**a/ Ngắn hạn**

	30/09/2025	01/01/2025
Tạm ứng	335,323,000	61,800,000
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	30,000,000	-
Phải thu các đối tượng khác	847,583,063	1,164,631,488
Cộng	1,212,906,063	1,226,431,488

b/ Dài hạn

	30/09/2025	01/01/2025
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)

7. Nợ xấu	Đơn vị tính: VND			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc
Cty TNHH Hải An	2,298,185,620	-	2,298,185,620	2,298,185,620
Nguyễn Thanh Tuấn	1,739,781,768	-	1,739,781,768	2,315,195,677
Cty CP Tân Hoàn Cầu	2,560,262,997	-	2,560,262,997	2,560,262,997
Cty CP QL&KT Cảng LA	7,073,098,800	3,536,549,400	3,536,549,400	9,534,658,160
Các khách hàng khác	23,429,760,183	7,959,410,994	15,470,349,189	31,730,895,413
Cộng	37,101,089,368	11,495,960,394	25,605,128,974	48,439,197,867

(*): 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	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	2,497,423,455	-	1,917,521,599	-
Cộng	2,497,423,455	-	1,917,521,599	-
9. Xây dựng cơ bản dở dang	30/09/2025		01/01/2025	
	2,401,500,000	2,401,500,000	2,401,500,000	2,401,500,000
	2,401,500,000	2,401,500,000	2,401,500,000	2,401,500,000

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình				
Số dư đầu kỳ	13,866,892,973	913,075,496	9,616,105,453	24,396,073,922
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	2,700,000,000	2,700,000,000
Số dư cuối năm	13,866,892,973	913,075,496	6,916,105,453	21,696,073,922
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	8,247,499,498	911,812,870	6,159,390,003	15,318,702,371
Số tăng trong kỳ	417,991,054	1,262,626	518,707,909	937,961,589
Số giảm trong kỳ	-	-	2,227,500,000	2,227,500,000
- <i>Giảm khác (*)</i>				-
Số dư cuối năm	8,665,490,552	913,075,496	4,450,597,912	14,029,163,960
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu kỳ	5,619,393,475	1,262,626	3,456,715,450	9,077,371,551
Tại ngày cuối kỳ	5,201,402,421	-	2,465,507,541	7,666,909,962

	30/09/2025	01/01/2025
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay	5,422,828,792	5,928,746,087
- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	913,075,496	822,166,405

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

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

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	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 lũy kế		
Số dư đầu năm	4,393,615,912	4,393,615,912
Khấu hao trong kỳ	377,522,248	377,522,248
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối năm	4,771,138,160	4,771,138,160
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	9,789,018,288	9,789,018,288
Tại ngày cuối kỳ	9,411,496,040	9,411,496,040

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

	30/09/2025	01/01/2025
<i>Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay.</i>	9,401,265,687	9,772,211,280

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

13. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

		Phát sinh trong kỳ		01/01/2025	
		30/09/2025			
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng Trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng (a)	100,000,000,000	100,000,000,000	174,000,000,000	108,000,000,000	34,000,000,000
Vay ngắn hạn cá nhân (b)	40,075,194,907	40,075,194,907	37,282,473,761	30,632,050,251	33,424,771,397
Cộng	140,075,194,907	140,075,194,907	211,282,473,761	138,632,050,251	67,424,771,397

- (a) 1 * 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/HSTD ngày 16/12/2024, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất theo từng kế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 70.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là thế chấp tài sản cố định, bất động sản đầu tư và các khoản phải thu khách hàng.
- * Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - PGD An Lạc theo hợp đồng cấp tín dụng số 202528262629 ngày 22/08/2025, thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, lãi suất theo từng kế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 30.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng tại địa chỉ số 12 đến số 24, đường số 3, Phường Phú Lâm, TP.HCM của Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Kiến Thành.
- (b) Vay ngắn hạn cá nhân, lãi suất vay 0.6%/tháng. Số dư nợ gốc vay là 40.075.194.907 đồng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

14. Các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn

		30/09/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Cty TNHH Logistics Hoàng Huy Holdings		-	-	1,071,910,300	1,071,910,300
Công ty TNHH Giao nhận VT Mai Phương		229,446,900	229,446,900	199,239,130	199,239,130
Cty TNHH MTV Xi Măng Hạ Long		7,517,860,170	7,517,860,170	4,070,823,398	4,070,823,398
Các đối tượng khác		2,239,534,380	2,239,534,380	196,866,288	196,866,288
Cộng		9,986,841,450	9,986,841,450	5,538,839,116	5,538,839,116

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

a/ Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2025
Thuế GTGT hàng bán nội địa	580,964,974	2,310,635,846	2,572,138,298	319,462,522
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3,078,975,195	4,342,106,199	6,617,935,429	803,145,965
Thuế thu nhập cá nhân	343,021,601	1,892,176,289	1,632,198,040	602,999,850
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2,564,560,766	2,564,560,766	-
Các loại thuế khác	-	15,000,000	15,000,000	-
Cộng	4,002,961,770	11,124,479,100	13,401,832,533	1,725,608,337

b/ Phải thu	01/01/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30/09/2025
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	6,226,097	-	-	6,226,097
Cộng	6,226,097	-	-	6,226,097

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	30/09/2025	01/01/2025
Trích trước chi phí công trình 400 Lê Văn Thọ -GV	544,608,000	544,608,000
Trích trước chi phí vận chuyển	23,705,369	286,052,282
Chi phí lãi vay phải trả	-	30,586,301
Chi phí phải trả khác	-	100,000,000
Cộng	568,313,369	961,246,583

17. Các khoản phải trả, phải nộp khác

a/ Ngắn hạn	30/09/2025	01/01/2025
Kinh phí công đoàn	147,195,760	85,834,480
Cổ tức phải trả	597,438,125	20,975,073,850
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	107,000,000	107,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	673,914,660	460,415,765
Cộng	1,525,548,545	21,628,324,095

b/ Dài hạn	30/09/2025	01/01/2025
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3,237,390,000	3,142,390,000
Cộng	3,237,390,000	3,142,390,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	150,000,000,000	42,088,848,102	(55,823,611,800)	23,583,963,143	78,056,711,454	237,905,910,899
Lợi nhuận trong năm trước					29,986,425,816	29,986,425,816
Phân phối lợi nhuận trong năm trước				1,323,779,677	(34,065,194,112)	(32,741,414,435)
- 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 kỳ					17,201,127,292	17,201,127,292
Phân phối lợi nhuận trong kỳ (*)				899,592,774	(13,019,185,549)	(12,119,592,775)
- 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 kỳ					(11,220,000,000)	(11,220,000,000)
Số dư cuối kỳ	150,000,000,000	42,088,848,102	(55,823,611,800)	25,807,335,594	78,159,884,901	240,232,456,797

(*): Phân phối lợi nhuận theo Nghị Quyết số 129/NQ.ĐHĐCĐ của Đại Hội Đồng cổ đông thường niên ngày 25/04/2025, tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 theo Nghị Quyết số 135/NQ.HĐQT ngày 13/06/2025 và Nghị Quyết số 138/NQ.HĐQT ngày 20/06/2025 của Hội Đồng Quản Trị Công Ty

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	30/09/2025		01/01/2025	
	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
Ông Lê Văn Phải	20.23%	30,346,870,000	20.63%	30,946,870,000
Cty CPVLXD&TTNT TP.HCM (CP quỹ)	25.20%	37,800,000,000	25.20%	37,800,000,000
Vốn góp của đối tượng khác	54.57%	81,853,130,000	54.17%	81,253,130,000
Cộng	100%	150,000,000,000	100%	150,000,000,000

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

	<u>Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025</u>	<u>Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024</u>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	150,000,000,000	150,000,000,000
+ Vốn góp cuối kỳ	150,000,000,000	150,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	11,220,000,000	11,220,000,000

d/ Cổ phiếu	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
- 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	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
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	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
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 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Doanh thu bán hàng hóa	596,155,630,793	538,628,896,595
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,025,744,891	5,291,820,640
Doanh thu kinh doanh BĐS đầu tư	5,069,272,728	2,279,181,820
Cộng	606,250,648,412	546,199,899,055
2. Giá vốn hàng bán	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Giá vốn của hàng hóa đã bán	549,051,163,965	486,565,766,248
Giá vốn kinh doanh BĐS đầu tư	3,871,890,286	1,233,344,264
Cộng	552,923,054,251	487,799,110,512
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1,800,553,904	1,279,282,700
Chiết khấu thanh toán	2,947,026,241	2,460,187,190
Lãi bán hàng trả chậm	432,956,875	88,784,219
Cộng	5,180,537,020	3,828,254,109
4. Chi phí hoạt động tài chính	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí lãi vay	4,621,161,222	3,541,804,452
Trích lập (hoàn nhập) DP giảm giá đầu tư TC dài hạn	(45,360,000)	-
Cộng	4,575,801,222	3,541,804,452

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

5. Thu nhập khác	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lãi từ thanh lý TSCĐ	546,018,518	-
Các khoản thu nhập khác	274,837,713	202,366,587
Cộng	820,856,231	202,366,587
6. Chi phí khác	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Tiền thuê đất các năm trước nộp bổ sung	199,697,661	669,676,280
Tiền phạt chậm nộp, vi phạm hành chính	11,637,864	33,082,541
Chi phí khác	299,085,386	134,709,244
Cộng	510,420,911	837,468,065
7. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp		
a/ Chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí nhân công	5,752,302,506	6,096,530,647
Chi phí khấu hao TSCĐ	445,443,968	658,044,979
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17,283,718,963	18,365,655,377
Chi phí khác bằng tiền	244,955,412	229,974,441
Cộng	23,726,420,849	25,350,205,444
b/ Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí nhân công	3,899,307,534	4,138,400,108
Chi phí khấu hao TSCĐ	492,517,621	492,517,620
Thuế, phí và lệ phí	1,645,239,351	1,754,233,263
Dự phòng(hoàn nhập DP) nợ phải thu khó đòi	(315,020,968)	338,365,565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,169,093,944	1,300,439,795
Chi phí quản lý khác	2,081,973,457	1,450,643,157
Cộng	8,973,110,939	9,474,599,508

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	231,018,396	192,550,581
Chi phí nhân công	9,651,610,040	10,234,930,755
Chi phí khấu hao TSCĐ	1,315,483,837	1,528,084,847
Dự phòng(hoàn nhập DP) nợ phải thu khó đòi	(315,020,968)	338,365,565
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18,452,812,907	19,666,095,172
Chi phí khác bằng tiền	14,148,454,005	4,098,122,296
Cộng	43,484,358,217	36,058,149,216

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 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21,543,233,491	23,227,331,770
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	167,297,502	127,901,179
- Các khoản điều chỉnh tăng	167,297,502	127,901,179
+ Chi phí không được khấu trừ	167,297,502	127,901,179
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	21,710,530,993	23,355,232,949
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN HH tính trên thu nhập chịu thuế	4,342,106,199	4,671,046,590
Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành	4,342,106,199	4,671,046,590

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	17,201,127,292	18,556,285,180
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)	(742,251,407)
- Các khoản điều chỉnh giảm (*)	688,045,092	742,251,407
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	516,033,819	556,688,555
+ Trích thưởng Ban điều hành	172,011,273	185,562,852
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	16,513,082,200	17,814,033,773
Cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	11,220,000	11,220,000
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	11,220,000	11,220,000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đ/CP)	1,472	1,588
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đ/CP) (**)	1,472	1,588

(*): Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trong kỳ là phần quỹ khen thưởng phúc lợi tạm tính tỷ lệ 3% lợi nhuận sau thuế và trích quỹ thưởng ban điều hành là 1% lợi nhuận sau thuế theo NQ số 129/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông ngày 25/04/2025.

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

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

Thành phố Hồ Chí Minh, Ngày 16 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu / Kế toán trưởng



Phạm Thị Bắc Giang



Tổng Giám đốc



Lê Văn Phải