

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 163 / CBTT-BCTC-CMD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 08 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) Bán niên 2026 đã soát xét 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: cmidvllx@gmail.com Website: www.cmid.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC Bán niên 2026 đã soát xét
☒ 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 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: 14/08/2026 tại đường dẫn: www.cmld.com.vn

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Bán niên 2026

Đại diện tổ chức

Người Ủy Quyền CBTT

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



NGUYỄN THẾ VINH

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

**Báo cáo tài chính
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026**



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 – 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính	05 – 35
Báo cáo tình hình tài chính	06 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 – 10
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

Khái quát

Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1286/QĐ-TTG ngày 28 tháng 09 năm 2001 của Thủ tướng chính phủ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103000762 ngày 31/12/2001 và các Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi số 0302495140 từ lần thứ nhất đến lần thứ 16. 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.

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.

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

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám Đốc

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

Ban Kiểm soát

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

Người đại diện theo pháp luật

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

Ông Lê Văn Phải – Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán NVA đã soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính giữa niên độ

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty phê chuẩn và cam kết rằng Báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Văn Phải
Tổng Giám Đốc



AUDIT AND ASSURANCE

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA
NVA AUDITING COMPANY LIMITED

Số 196 Vũ Tổng Phan, Phường Bình Trưng, TP. HCM

Tel : (028) 3910 3908 - (028) 3910 6162

Email: nva@nva.com.vn

Web : www.nva.com.vn

Số: 15.06.1.1/26/BCTC/NVA

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh ("Công ty") được lập ngày 13 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất Thành Phố Hồ Chí Minh tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của đơn vị cho kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NVA

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Cúc

Số giấy CNĐKH Kiểm toán: 0700-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		357.131.041.985	373.075.751.311
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	24.666.220.099	55.945.096.053
1. Tiền	111		24.666.220.099	55.945.096.053
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		329.969.931.872	315.106.631.603
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.03	348.487.175.740	320.199.872.597
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.04	8.405.309.695	19.857.232.071
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.05a	578.222.105	1.434.974.287
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.06	(27.500.775.668)	(26.385.447.352)
IV. Hàng tồn kho	140	V.07	2.430.190.935	1.995.105.860
1. Hàng tồn kho	141		2.430.190.935	1.995.105.860
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		64.699.079	28.917.795
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		58.472.982	22.691.698
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.14b	6.226.097	6.226.097
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		60.478.322.219	63.769.420.710
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		300.000.000	300.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.05b	300.000.000	300.000.000
II. Tài sản cố định	220		14.442.700.514	14.893.076.981
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.09	6.904.300.514	7.354.676.981
- Nguyên giá	222		21.876.166.515	21.696.073.922
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(14.971.866.001)	(14.341.396.941)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	7.538.400.000	7.538.400.000
- Nguyên giá	228		7.538.400.000	7.538.400.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.11	9.033.973.791	9.285.655.290
- Nguyên giá	241		14.182.634.200	14.182.634.200
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(5.148.660.409)	(4.896.978.910)
V. Tài sản dở dang dài hạn	240		36.585.300.000	36.585.300.000
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.08	36.585.300.000	36.585.300.000
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.02	-	2.494.800.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		-	2.888.000.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài	264		-	(393.200.000)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		116.347.914	210.588.439
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		116.347.914	210.588.439
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		417.609.364.204	436.845.172.021

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		178.003.139.012	200.529.992.878
I. Nợ ngắn hạn	310		174.885.749.012	197.412.602.878
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	8.747.559.517	11.714.714.332
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		564.222.569	890.920.000
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.13	12.171.556.040	18.535.010.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14a	2.187.434.809	4.883.249.929
5. Phải trả người lao động	315		2.529.078.793	1.582.986.206
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	630.610.763	772.011.587
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16a	281.384.540	319.286.240
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	147.455.558.758	157.631.774.950
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		318.343.223	1.082.649.634
II. Nợ dài hạn	330		3.117.390.000	3.117.390.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.16b	3.117.390.000	3.117.390.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.18	239.606.225.192	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		42.088.848.102	42.088.848.102
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(55.823.611.800)	(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		76.284.219.311	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		15.448.121.538	31.235.849.638
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		417.609.364.204	436.845.172.021

Ghi chú: Số dư đầu kỳ của các chỉ tiêu mã số 313 và 320 trên Báo cáo tình hình tài chính đã được phân loại lại - Xem trình bày tại mục VII.4. của Thuyết minh báo cáo tài chính này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Lê Thị Nguyệt Hằng



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phải

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.01	504.630.079.310	371.586.929.786
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		504.630.079.310	371.586.929.786
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.02	458.237.691.628	333.107.375.509
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		46.392.387.682	38.479.554.277
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.03	4.309.143.198	3.902.934.077
7. Chi phí tài chính	23	VI.04	5.545.241.203	2.564.149.670
Trong đó: Chi phí đi vay	14		5.116.651.535	2.609.509.670
8. Chi phí bán hàng	25	VI.07a	17.177.458.333	15.907.827.623
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.07b	8.606.141.188	6.683.962.882
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		19.372.690.156	17.226.548.179
11. Thu nhập khác	31	VI.05	101.576.186	742.603.964
12. Chi phí khác	32	VI.06	91.984.031	340.342.221
13. Lợi nhuận khác	40		9.592.155	402.261.743
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		19.382.282.311	17.628.809.922
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9	3.934.160.773	3.559.221.485
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.448.121.538	14.069.588.437
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.322	1.204
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.322	1.204

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng

Lê Thị Nguyệt Hằng



Tổng Giám đốc

Lê Văn Phái

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.382.282.311	17.628.809.922
2. Điều chỉnh các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		882.150.559	877.410.097
- Các khoản dự phòng	03		722.128.316	(360.380.968)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(157.337.459)	(2.341.239.078)
- Chi phí đi vay	06		5.116.651.535	2.609.509.670
3. Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		25.945.875.262	18.414.109.643
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(15.978.628.585)	(11.065.874.397)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(435.085.075)	(1.761.368.862)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(3.277.100.219)	6.051.456.944
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		58.459.241	494.305.700
- Chi phí đi vay đã trả	14		(5.212.158.384)	(2.578.452.135)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(5.784.431.008)	(4.578.975.195)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.701.381.900)	(1.469.582.100)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.384.450.668)	3.505.619.598
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		(180.092.593)	-
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		(20.000.000.000)	(57.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		20.000.000.000	280.000.000
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		2.066.210.332	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		979.127.127	1.795.220.560
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.865.244.866	(53.906.260.922)

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh
 Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
 Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		176.517.625.786	117.677.278.393
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(186.693.841.978)	(65.396.044.384)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(17.583.453.960)	(20.098.012.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(27.759.670.152)	32.183.221.509
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(31.278.875.954)	(18.217.419.815)
Tiền và tương đương tiền 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 cuối kỳ	70		24.666.220.099	13.400.445.387

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Lê Thị Nguyệt Hằng



Tổng Giám đốc



Lê Văn Phải

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG**1. Hình thức sở hữu vốn****Khái quát về Công ty**

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 các Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp thay đổi số 0302495140 từ lần thứ nhất đến lần thứ 16. 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 Trần Hưng Đạo, phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh.

2. Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại và dịch vụ.**3. Ngành nghề kinh doanh chính:**

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2026 là: 54 người (tại ngày 01/01/2026 là 54 người).

Trong kỳ và tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên	Địa chỉ
Chi nhánh Bình Dương	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
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

(*): Trong kỳ, Trung tâm kinh doanh VLXD và TTNT số 9 được sáp nhập vào TT kinh doanh VLXD và TTNT số 1 và TT kinh doanh VLXD và nhiên liệu số 10 đã được sáp nhập vào TT kinh doanh VLXD và nhiên liệu số 07.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

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 và trình bày báo cáo tài chính là đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 27/10/2025.

Trước ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2. Nguyên tắc kế toán Các khoản đầu tư tài chính

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.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu thương mại và phải thu khác

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến tổn thất có thể xảy ra hoặc không có khả năng thu hồi vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

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

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

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

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

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Kỳ này	Kỳ trước
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 30 năm	20 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm	06 năm
Phương tiện vận tải	06 năm	06 năm

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

6. Nguyên tắc kế toán Bất động sản đầu tư

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 30 năm	20 - 30 năm
Máy móc thiết bị	06 năm	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.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh năm tài chính hiện tại được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ vay

Các khoản nợ vay tại thời điểm báo cáo:

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

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Thời điểm ghi nhận cổ tức phải trả thực hiện như sau:

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn

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

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội Đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, nghị quyết Hội đồng quản trị, Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Báo cáo tình hình tài chính của Công ty vào ngày chốt quyền theo thông báo chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán.

Các quỹ khác

Các quỹ khác được trích lập và sử dụng theo Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn hàng năm.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

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

Doanh thu bán hàng hóa, sản phẩm

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, 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.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu hoạt động cho thuê tài sản

Doanh thu cho thuê hoạt động phải được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán.

Khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động được theo dõi theo thời gian đã thanh toán.

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 Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo tình hình tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và lãi suất thực tế từng kỳ.

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;
- Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, 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 hóa, 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 Báo cáo tình hình tài chính và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, 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).

13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn

Giá vốn hàng bán phản ánh giá trị sổ sách của hàng hóa, dịch vụ 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); ...

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.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; Dự

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái .v.v...

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

15. 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...).

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

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

17. 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.

18. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 Báo cáo tình hình tài chính 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.

19. Bên liên quan

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

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

Giao dịch với các bên có liên quan được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	993.851.617	350.777.432
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.672.368.482	55.594.318.621
Trong đó:		
- Ngân hàng TMCP Đầu Tư & Phát Triển, CN TP HCM	16.059.211.542	16.100.193.460
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc	2.802.233.536	35.732.125.693
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương VN - CN Sài Thành	2.327.175.580	1.106.397.169
- Các ngân hàng khác	2.483.747.824	2.655.602.299
Cộng	24.666.220.099	55.945.096.053

2. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
- Đầu tư cổ phiếu Công ty CP Xi măng VICEM Hà Tiên	-	-	151.200	2.888.000.000
Cộng	-	-	151.200	2.888.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư vào đơn vị khác (*)	-	-		(393.200.000)
Giá trị thuần	-	-		2.494.800.000

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Bê Tông Hoàng Sở	16.378.720.869	16.337.742.665
Công ty TNHH XD - TM - DV Hoàng Sở	7.874.771.619	7.479.051.624
Công ty CP Quản lý và Khai Thác Cảng Long An	29.905.684.900	28.747.706.007
Công ty CP Bê Tông Ly Tâm Thủ Đức 1	15.323.434.612	19.342.523.520
Công ty CP Bê Tông Ly Tâm Đồng Nai	18.889.624.824	17.914.679.988
Công ty TNHH XD-DV-TM Hưng Thành	43.668.043.370	21.113.340.270
Phải thu các đối tượng khác	216.446.895.546	209.264.828.523
Cộng	348.487.175.740	320.199.872.597

Khoản phải thu của khách hàng ngắn hạn là bên liên quan được thuyết minh chi tiết tại mục VII.02 thuyết minh Báo cáo tài chính này.

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty Xi Măng Nghi Sơn-CN TPHCM	2.633.599.447	4.722.729.186
Công ty TNHH KD Tiếp Thị Xi Măng FICO-YTL	815.071.227	2.921.563.998
CN Công ty CP Xi Măng Thăng Long	91.300.056	6.473.889.173
Công ty CP Xi Măng Vicem Hà Tiên	880.604.842	2.312.892.258
Công ty TNHH Siam City Cement (VN)	2.524.699.112	1.631.300.513
Trả trước cho người bán khác	1.460.035.011	1.794.856.943
Cộng	8.405.309.695	19.857.232.071

5. Phải thu khác	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a/ Ngắn hạn		
Tạm ứng	448.606.000	277.012.148
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	30.000.000
Phải thu các đối tượng khác	129.616.105	1.127.962.139
Cộng	578.222.105	1.434.974.287
b/ Dài hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Ký quỹ, ký cược dài hạn	300.000.000	300.000.000
Cộng	300.000.000	300.000.000

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Nợ xấu	Số cuối kỳ			Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	
Nguyễn Thanh Tuấn	1.150.411.459	-	1.150.411.459	1.363.047.187	-	1.363.047.187
Công ty TNHH Sắt thép Hải An	2.298.185.620	-	2.298.185.620	2.298.185.620	-	2.298.185.620
Công ty CP Tân Hoàn Cầu	2.560.262.997	-	2.560.262.997	2.560.262.997	-	2.560.262.997
Công ty CP Đầu tư và T.bị XD Hồng Hà	2.505.010.400	-	2.505.010.400	2.505.010.400	-	2.505.010.400
Công ty CP Hải Đăng	2.888.197.500	-	2.888.197.500	2.888.197.500	-	2.888.197.500
Công ty CP QL&KT Cảng QT Long An	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	16.312.750.395	3.868.176.801	12.444.573.594	23.959.132.928	13.821.543.370	10.137.589.558
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 khoản nợ xấu như quy định tại Thông tư số 48/2019/TT-BTC.

7. Hàng tồn kho	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng hóa	2.430.190.935	-	1.995.105.860	-	
Cộng	2.430.190.935	-	1.995.105.860	-	
8. Xây dựng cơ bản dở dang					
Công trình nhà kho Bà Nhờ - Cần Đước - Long An (*)					
Dự án kho và cảng logistics Xã Mỹ Lệ - Tây Ninh (Quyền sử dụng đất)					
Cộng					
Số cuối kỳ			Số đầu năm		
VND			VND		
2.401.500.000			2.401.500.000		
34.183.800.000			34.183.800.000		
36.585.300.000			36.585.300.000		

(*) Là khoản tiền mua đất làm nhà kho chứa hàng hóa của Công ty. Hiện nay đang vướng thủ tục pháp lý nên việc sang tên cho Công ty không thực hiện được, do đó Công ty có Nghị quyết HĐQT cho Ông Lê Văn Phái làm đại diện đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên.



Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn
Nguyên giá TSCĐ hữu hình			
Số dư đầu năm	13.866.892.973	913.075.496	6.916.105.453
Số tăng trong kỳ (Mua sắm mới)	-	180.092.593	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	13.866.892.973	1.093.168.089	6.916.105.453
			21.876.166.515
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	8.804.820.898	913.075.496	4.623.500.547
Số tăng trong kỳ (Khấu hao)	278.660.700	6.003.088	345.805.272
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	9.083.481.598	919.078.584	4.969.305.819
			14.971.866.001
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	5.062.072.075	-	2.292.604.906
Tại ngày cuối kỳ	4.783.411.375	174.089.505	1.946.799.634
			6.904.300.514
		Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố các khoản vay:		4.916.911.502	5.254.189.697
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:		913.075.496	913.075.496

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. 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.

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

	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 kỳ	14.182.634.200	14.182.634.200
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	4.896.978.910	4.896.978.910
Khấu hao trong kỳ	251.681.499	251.681.499
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	5.148.660.409	5.148.660.409
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	9.285.655.290	9.285.655.290
Tại ngày cuối kỳ	9.033.973.791	9.033.973.791
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:	9.030.320.094	9.277.617.156

Bất động sản đầu tư: Là các tài sản trên đất mà Công ty đang nắm giữ để cho thuê.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ báo cáo lập Báo cáo tài chính cần được trình bày. Tuy nhiên công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của những Bất động sản trên nên công ty chưa trình bày giá trị hợp lý của những Bất động sản đầu tư này trên thuyết minh Báo cáo tài chính.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Hoàng Huy Holdings Construction Materials	-	103.172.599
Công ty TNHH MTV Xi Măng Hạ Long	7.594.783.018	6.705.338.905
Công ty CP Dịch Vụ Thương Mại Vận Tải Nam Việt	153.529.600	1.920.274.350
Công ty TNHH Bê tông TMC Minh Hưng	918.587.500	871.340.000
Các đối tượng khác	80.659.399	2.114.588.478
Cộng	8.747.559.517	11.714.714.332

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Cổ tức phải trả	12.171.556.040	18.535.010.000
	12.171.556.040	18.535.010.000

Khoản cổ tức phải trả cho các bên liên quan được thuyết minh chi tiết tại mục VII.02 thuyết minh Báo cáo tài chính này.

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

a/ Phải nộp	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT hàng bán nội địa	907.182.226	2.199.882.724	2.756.578.163	350.486.787
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.571.216.008	3.934.160.773	5.784.431.008	1.720.945.773
Thuế thu nhập cá nhân	404.851.695	1.087.609.493	1.376.458.939	116.002.249
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	2.103.466.593	2.103.466.593	-
Cộng	4.883.249.929	9.325.119.583	12.020.934.703	2.187.434.809

b/ Phải thu	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	6.226.097	-	-	6.226.097
	6.226.097	-	-	6.226.097

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình 400 Lê Văn Thọ	544.608.000	544.608.000
Trích trước chi phí vận chuyển	50.000.000	131.896.738
Chi phí lãi vay phải trả	-	95.506.849
Chi phí phải trả khác	36.002.763	-
Cộng	630.610.763	772.011.587

16. Các khoản phải trả, phải nộp khác

a/ Ngắn hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	45.384.540	81.822.240
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	107.000.000	107.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	129.000.000	130.464.000
Cộng	281.384.540	319.286.240
b/ Dài hạn	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	3.117.390.000	3.117.390.000
Cộng	3.117.390.000	3.117.390.000

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn ngân hàng (a)	126.000.000.000	126.000.000.000	141.000.000.000	152.000.000.000	137.000.000.000	137.000.000.000
- Ngân hàng BIDV - CN TP.HCM (a1)	86.000.000.000	86.000.000.000	91.000.000.000	102.000.000.000	97.000.000.000	97.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - CN Phú Lâm (a2)	40.000.000.000	40.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
Vay ngắn hạn cá nhân (b)	21.455.558.758	21.455.558.758	35.517.625.786	34.693.841.978	20.631.774.950	20.631.774.950
Cộng	147.455.558.758	147.455.558.758	176.517.625.786	186.693.841.978	157.631.774.950	157.631.774.950

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển VN - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2026/96756/HĐTD ngày 27/01/2026, thời hạn vay tối đa là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất theo từng kỳ kế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 86.000.000.000 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.

(a1) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Phú Lâm - PGD An Lạc theo hợp đồng cấp tín dụng số 202528262629 ngày 22/08/2025, thời hạn vay tối đa là 12 tháng kể từ ngày nhận nợ, lãi suất theo từng kỳ kế ước nhận nợ. Số dư nợ gốc vay là 40.000.000.000 đồng. Tài sản đảm bảo khoản vay là thế chấp Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu công trình xây dựng.

(b) Vay ngắn hạn cá nhân, lãi suất vay từ 0,6%/tháng đến 0,7%/tháng. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
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 mua lại của chính mình	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)	
- <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>				899.592.774	(899.592.774)	-	
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>					(899.592.775)	(899.592.775)	
- <i>Chia cổ tức trong năm trước</i>					(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	
Số dư đầu năm nay	150.000.000.000	42.088.848.102	(55.823.611.800)	25.807.335.594	74.242.607.247	236.315.179.143	
Lợi nhuận trong kỳ này					15.448.121.538	15.448.121.538	
Phân phối lợi nhuận trong kỳ (*)				1.249.433.985	(13.406.509.474)	(12.157.075.489)	
- <i>Quỹ đầu tư phát triển</i>				1.249.433.985	(1.249.433.985)	-	
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi</i>					(937.075.489)	(937.075.489)	
- <i>Chia cổ tức trong kỳ này</i>					(11.220.000.000)	(11.220.000.000)	
Số dư cuối kỳ này	150.000.000.000	42.088.848.102	(55.823.611.800)	27.056.769.579	76.284.219.311	239.606.225.192	

(*): Trong kỳ công ty phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận năm 2026 theo Nghị Quyết số 186/NQ.ĐHĐCĐ của Đại Hội Đồng cổ đông thường niên ngày 09/06/2026. Trong đó có tức bằng tiền với tỷ lệ là 10% vốn cổ phần, ngày chốt quyết là ngày 30/06/2026 theo Nghị Quyết số 191/NQ-ĐHĐT ngày 17/06/2026 của Hội đồng Quản trị công ty.



Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

b/ Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
Ông Lê Văn Phải	15,43%	23.146.870.000	17,56%	26.346.870.000
Công ty CP VLXD & TTNT TP. HCM (Cổ phiếu mua lại)	25,20%	37.800.000.000	25,20%	37.800.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	59,37%	89.053.130.000	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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	150.000.000.000	150.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	150.000.000.000	150.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia (*)	11.220.000.000	11.220.000.000

(*): Cổ tức bằng tiền với tỷ lệ là 10% vốn cổ phần, ngày chốt quyết là ngày 30/06/2026 theo Nghị Quyết số 191/NQ-HĐQT ngày 17/06/2026 của Hội đồng Quản trị công ty.

d/ Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	15.000.000	15.000.000
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	15.000.000	15.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	15.000.000	15.000.000
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	3.780.000	3.780.000
+ Cổ phiếu phổ thông	3.780.000	3.780.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.220.000	11.220.000
+ Cổ phiếu phổ thông	11.220.000	11.220.000

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

e/ Các quỹ của doanh nghiệp	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	27.056.769.579	25.807.335.594
Cộng	27.056.769.579	25.807.335.594

19. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Nợ khó đòi đã xử lý	11.235.483.813	11.235.483.813

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh
Địa chỉ: 215 – 217 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Ông Lãnh, TP. Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	499.481.248.867	366.444.516.317
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.577.284.988	3.810.413.469
Doanh thu cho thuê BĐS đầu tư	1.571.545.455	1.332.000.000
Cộng	504.630.079.310	371.586.929.786
2. Giá vốn hàng bán	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	457.185.893.263	332.121.070.256
Giá vốn cho thuê BĐS đầu tư	1.051.798.365	986.305.253
Cộng	458.237.691.628	333.107.375.509
3. Doanh thu hoạt động tài chính	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	979.127.127	1.795.220.560
Chiết khấu thanh toán	2.346.355.786	1.825.235.110
Lãi bán hàng trả chậm	983.660.285	282.478.407
Cộng	4.309.143.198	3.902.934.077
4. Chi phí hoạt động tài chính	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	5.116.651.535	2.609.509.670
Trích lập/(Hoàn nhập) DP giảm giá đầu tư tài chính	(393.200.000)	(45.360.000)
Lỗ do bán khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	821.789.668	-
Cộng	5.545.241.203	2.564.149.670
5. Thu nhập khác	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ thanh lý TSCĐ	-	546.018.518
Các khoản thu nhập khác	101.576.186	196.585.446
Cộng	101.576.186	742.603.964

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí khác	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tiền thuê đất các năm trước nộp bổ sung	-	199.697.661
Chi tiền phạt chậm nộp, phạt vi phạm hành chính	18.987.041	11.637.864
Chi phí khác	72.996.990	129.006.696
Cộng	91.984.031	340.342.221

7. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
a) Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	4.777.721.007	3.913.201.837
Chi phí khấu hao TSCĐ	302.123.980	297.383.518
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.938.631.228	11.516.411.282
Chi phí khác bằng tiền	158.982.118	180.830.986
Cộng	17.177.458.333	15.907.827.623
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	3.258.947.338	2.649.134.558
Chi phí khấu hao TSCĐ	328.345.080	328.345.080
Thuế, phí và lệ phí	1.303.349.727	1.645.239.351
Trích lập/(Hoàn nhập) DP nợ phải thu khó đòi	1.115.328.316	(315.020.968)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	513.194.086	839.843.167
Chi phí khác bằng tiền	2.086.976.641	1.536.421.694
Cộng	8.606.141.188	6.683.962.882

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	98.491.889	182.243.812
Chi phí nhân công	8.036.668.345	6.562.336.395
Chi phí khấu hao TSCĐ	882.150.559	877.410.097
Trích lập/(Hoàn nhập) DP nợ phải thu khó đòi	1.115.328.316	(315.020.968)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.451.825.314	12.356.254.449
Chi phí khác bằng tiền	4.250.933.463	3.914.871.973
Cộng	26.835.397.886	23.578.095.758

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	19.382.282.311	17.628.809.922
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	288.521.556	167.297.502
- Các khoản điều chỉnh tăng (Chi phí không được khấu trừ)	288.521.556	167.297.502
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng lợi nhuận tính thuế	19.670.803.867	17.796.107.424
Thuế suất Thuế TNDN	20%	20%
Tổng cộng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.934.160.773	3.559.221.485

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

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	15.448.121.538	14.069.588.437
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	(617.924.862)	(562.783.537)
- Các khoản điều chỉnh giảm (*)	617.924.862	562.783.537
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.830.196.676	13.506.804.900
Cổ phiếu phổ thông lưu hành đầu năm	11.220.000	11.220.000
Cổ phiếu phổ thông lưu hành cuối 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)	1.322	1.204
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đ/CP) (**)	1.322	1.204

(*) Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán trong kỳ này là phần tạm tính sẽ trích quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ 4% lợi nhuận sau thuế kỳ.

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

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 của Công ty.

2. Thông tin về các bên liên quan

Đơn vị tính: VND

Trong kỳ, ngoài các thông tin đã được thuyết minh ở các phần trên, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ quan trọng với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị giao dịch (Chưa gồm VAT)
Công ty TNHH XD-DV- TM Hưng Thành	Bên liên quan	Bán xi măng	66.346.947.302
		Mua xi măng	5.117.038.027
		Thu hồi tiền cho vay	30.000.000.000
		Thu tiền lãi cho vay	963.287.000
Công ty TNHH XD-DV- TM Kiến Thành	Bên liên quan	Thuê bến cảng và kho	180.000.000
Ông Lê Văn Phải	TGD kiêm phó chủ tịch HĐQT	Cổ tức được chia	2.314.687.000
Bà Châu Thị Kim Xòan	Bên liên quan	Cổ tức được chia	800.000.000
Bà Lê Kim Trinh	TV HĐQT	Cổ tức được chia	396.985.000
Bà Bùi Thị Bình Minh	Bên liên quan	Cổ tức được chia	320.000.000
Ông Lê Quang Chánh	Bên liên quan	Cổ tức được chia	400.000.000
Ông Lê Quang Nghĩa	Bên liên quan	Cổ tức được chia	400.000.000
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	TV HĐQT	Cổ tức được chia	618.080.000
Ông Huỳnh Thanh Quang	Bên liên quan	Cổ tức được chia	320.000.000
Bà Trần Thị Tường	Bên liên quan	Cổ tức được chia	518.079.000

Tại ngày 30/06/2026, các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị khoản phải thu/(phải trả)
Công ty TNHH XD-DV- TM Hưng Thành	Bên liên quan	Phải thu tiền bán XM	43.668.043.370
		Phải trả tiền mua XM	(79.498.796)
Ông Lê Văn Phải	TGD kiêm phó Chủ tịch HĐQT	Cổ tức phải trả	(2.314.687.000)
Bà Châu Thị Kim Xòan	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	(800.000.000)
Bà Lê Kim Trinh	TV HĐQT	Cổ tức phải trả	(396.985.000)
Bà Bùi Thị Bình Minh	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	(320.000.000)
Ông Lê Quang Chánh	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	(400.000.000)
Ông Lê Quang Nghĩa	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	(400.000.000)
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	TV HĐQT	Cổ tức phải trả	(618.080.000)
Ông Huỳnh Thanh Quang	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	(320.000.000)
Bà Trần Thị Tường	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	(518.079.000)

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác của người quản lý chủ chốt trong kỳ như sau:**

Thành viên Hội đồng quản trị		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Thù lao			
Ông Trương Minh Tuyên	Chủ tịch	34.698.000	20.209.000
Ông Lê Văn Phải	Phó Chủ tịch	27.758.000	16.169.000
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Thành viên	23.132.000	13.474.000
Bà Lê Kim Trinh	Thành viên	23.132.000	13.474.000
Cộng		108.720.000	63.326.000

Ban kiểm soát

		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Thù lao, lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Nguyễn Văn Châu	Trưởng ban	214.834.169	136.361.000
Bà Võ Thị Ánh Loan	Thành viên	234.252.900	176.483.300
Bà Châu Thùy My	Thành viên	145.112.530	67.737.000
Cộng		594.199.599	380.581.300

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
Ông Lê Văn Phải	Tổng Giám đốc	498.348.000	391.500.000
Ông Huỳnh Ngọc Khánh	Phó Tổng Giám đốc	365.329.297	284.152.500
Bà Lê Thị Nguyệt Hằng	Kế toán trưởng- Từ ngày 29/04/20226	99.623.000	-
Bà Phạm Thị Bắc Giang	Kế toán trưởng- Đến ngày 28/04/2026	288.265.000	233.500.000
Cộng		1.251.565.297	909.152.500

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

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

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

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

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

		Đơn vị tính: VND	
4. Công cụ tài chính		Số đầu năm	
a) Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính	Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
		VND	VND
	Tiền và các khoản tương đương tiền	55.945.096.053	-
	Phải thu khách hàng và phải thu khác	321.327.834.736	(26.385.447.352)
	Các khoản ký quỹ, ký cược ngắn/dài hạn	330.000.000	-
	Các khoản đầu tư tài chính ngắn/dài hạn	2.888.000.000	(393.200.000)
	Cộng	380.490.930.789	(26.778.647.352)
		Giá trị ghi sổ	
	Nợ phải trả tài chính	Số cuối kỳ	Số đầu năm
		8.921.944.057	30.380.188.332
		630.610.763	772.011.587
		3.224.390.000	3.224.390.000
		147.455.558.758	157.631.774.950
	Cộng	160.232.503.578	192.008.364.869

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

b) Tài sản đảm bảo

Đơn vị tính: VND

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
TSCĐ hữu hình - Nhà cửa, vật kiến trúc	4.916.911.502	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	9.030.320.094	9.277.617.156
Các khoản phải thu khách hàng	348.487.175.740	320.199.872.597
Cộng	369.972.807.336	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 Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

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

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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	157.069.729.038	3.117.390.000	160.187.119.038
Các khoản vay	147.455.558.758	-	147.455.558.758
Phải trả người bán	8.747.559.517	-	8.747.559.517
Phải trả khác	236.000.000	3.117.390.000	3.353.390.000
Chi phí phải trả	630.610.763	-	630.610.763
Số đầu năm	170.355.964.869	3.117.390.000	173.473.354.869
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	237.464.000	3.117.390.000	3.354.854.000
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 lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

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

Rủi ro về giá khác

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Công ty cổ phần Vật Liệu Xây Dựng và Trang Trí Nội Thất TP. Hồ Chí Minh

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 đã được Công ty TNHH Kiểm toán NVA kiểm toán và soát xét.

Số liệu này được phân loại lại theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27/10/2025 về hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp áp dụng từ ngày 01/01/2026 như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026

Chỉ tiêu	Mã số	Số trước điều	Số sau điều chỉnh	Tăng / (giảm)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300	200.529.992.878	200.529.992.878	-
I. Nợ ngắn hạn	310	197.412.602.878	197.412.602.878	-
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	18.535.010.000	18.535.010.000
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	18.854.296.240	319.286.240	(18.535.010.000)

6. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong kỳ và cho đến ngày ký báo cáo này, 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 08 năm 2026

Người lập biểu/ Kế toán trưởng



Lê Thị Nguyệt Hằng

Tổng Giám đốc



Lê Văn Phải