



CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN & KIỂM TOÁN PHÍA NAM
SOUTHERN AUDITING AND ACCOUNTING FINANCIAL CONSULTING SERVICES COMPANY LIMITED (AASCS)

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI CAO CẤP

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán

Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|--|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 01 - 03 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 04 - 05 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| - Bảng cân đối kế toán | 06 - 07 |
| - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 08 - 08 |
| - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | 09 - 09 |
| - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính | 10 - 38 |

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch Ngói Cao cấp trình bày Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty Cổ phần Gạch Ngói Cao Cấp (sau đây gọi tắt là "Công ty") – được cổ phần hóa từ Nhà máy Gạch ngói Cao Cấp trực thuộc Công ty Vật liệu và Xây dựng Bình Dương (nay là Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương) - hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế với mã số doanh nghiệp 3700762464 (đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 02/05/2024) với vốn điều lệ là 50.161.240.000 đồng do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 50.161.240.000 đồng.

Trụ sở của Công ty : 246 Khu phố Cây Chàm, Phường Tân Khánh, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại : 0274.3.658.278 **Fax:** 0274.3.625.379

Người đại diện pháp luật : Ông Nguyễn Ân – Giám đốc Công ty

Công ty có các chi nhánh phụ thuộc:

- Chi nhánh Công ty Cổ Phần Gạch Ngói Cao Cấp – Nhà máy gạch không nung: Mã số chi nhánh 3700762464-001 đăng ký lần đầu ngày 13/08/2013 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp. Địa chỉ của Chi nhánh tại ấp Đồng Chính, xã Phước Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh. Kể từ khi được cấp phép đến nay do nhu cầu gạch không nung thấp nên công ty vẫn chưa lựa chọn được thời điểm thích hợp để tiến hành xây dựng nhà máy gạch không nung.
- Chi nhánh Bình Phước – Công ty Cổ phần Gạch Ngói Cao Cấp hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh với mã số chi nhánh 3700762464-002 đăng ký lần đầu ngày 13/03/2017 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước cấp. Địa chỉ cũ của Chi nhánh tại ấp 1, xã Đồng Phú, huyện Đồng Phú, tỉnh Đồng Nai. Hoạt động chính của Chi nhánh là sản xuất và kinh doanh đá xây dựng các loại (không khai thác mỏ đá). Công ty không còn hoạt động sản xuất đá xây dựng và theo Nghị quyết số 05/04/NQ-HĐQT ngày 12/08/2022, Công ty đang làm thủ tục giải thể chi nhánh Bình Phước.

Hoạt động chính của Công ty:

- Khai thác khoáng sản sét gạch ngói;
- Khai thác sản phẩm phụ cát xây dựng (Chỉ hoạt động sau khi được Cơ quan có thẩm quyền cấp phép khai thác khoáng sản);
- Sản xuất gạch ngói bằng lò Tuynel;

Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Tổng Giám Đốc Công ty khẳng định không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong báo cáo tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI CAO CẤP

246 KP Cây Chàm, P. Tân Khánh, TP. Hồ Chí Minh

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và kế toán trưởng trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

| <u>Thành viên</u> | <u>Quốc tịch</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Bổ nhiệm từ</u> | <u>Mãn nhiệm từ</u> |
|--------------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| - Ông Mai Văn Chánh | Việt Nam | Chủ tịch | 22/04/2021 | - |
| - Ông Huỳnh Thanh Sơn | Việt Nam | Thành Viên | 22/04/2021 | - |
| - Ông Trần Thiện Thế | Việt Nam | Thành Viên | 22/04/2021 | - |
| - Bà Phạm Thị Băng Trang | Việt Nam | Thành Viên | 22/04/2021 | 23/04/2025 |
| - Ông Phạm Ngũ Cơ | Việt Nam | Thành Viên | 22/04/2021 | - |
| - Ông Phạm Hoàn Vũ | Việt Nam | Thành Viên | 23/04/2025 | - |

Ban kiểm soát

| <u>Thành viên</u> | <u>Quốc tịch</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Bổ nhiệm từ</u> | <u>Mãn nhiệm từ</u> |
|-------------------------|------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| - Ông Nguyễn Hồng Châu | Việt Nam | Trưởng ban | 22/04/2021 | - |
| - Bà Nguyễn Thị Ánh | Việt Nam | Thành viên | 22/04/2021 | - |
| - Bà Mai Thị Thanh Thuỷ | Việt Nam | Thành viên | 22/04/2021 | - |

Giám đốc công ty

| <u>Thành viên</u> | <u>Quốc tịch</u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Bổ nhiệm từ</u> |
|-------------------|------------------|----------------|--------------------|
| - Ông Nguyễn Ấn | Việt Nam | Giám đốc | 25/03/2024 |

Kế toán trưởng

| <u>Thành viên</u> | <u>Quốc tịch</u> | <u>Bổ nhiệm từ</u> |
|----------------------|------------------|--------------------|
| - Ông Hứa Ngọc Chính | Việt Nam | 01/12/2006 |

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) được chỉ định làm công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 cho Công ty.

Công bố trách nhiệm của Ban Giám đốc trong việc lập báo cáo tài chính

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

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Các chuẩn mực kế toán có liên quan được áp dụng và đã được tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI CAO CẤP

246 KP Cây Chàm, P. Tân Khánh, TP. Hồ Chí Minh

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN AN

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Gạch Ngói Cao Cấp, phê duyệt Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025.

TP Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



MAU VAN CHANH

Số: 113 /BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP*Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Gạch ngói Cao Cấp**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Kính gửi : CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI CAO CẤP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch ngói Cao Cấp (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 10/03/2026, từ trang 06 đến trang 38 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Gạch ngói Cao Cấp tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính
Kế toán và Kiểm toán Phía Nam - AASCS**

Phó Tổng Giám Đốc



Lê Đình Ái

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3770-2023-142-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Đăng Lê Trung

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3264-2022-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 13.104.929.641 | 13.093.474.429 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 6.1 | 9.027.840.884 | 3.937.999.063 |
| 1. Tiền | 111 | | 2.695.669.549 | 2.720.445.355 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 6.332.171.335 | 1.217.553.708 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 780.978.874 | 1.168.756.920 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6.2 | 1.658.110.921 | 2.777.737.615 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | | 503.000.600 | 16.170.444 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | | 16.099.401 | 249.612.200 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | 6.2 | (1.396.232.048) | (1.874.763.340) |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 6.3 | 2.770.309.164 | 7.395.727.852 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.770.309.164 | 7.548.661.082 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | (152.933.230) |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 525.800.719 | 590.990.594 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 62.233.632 | 62.233.632 |
| 2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 153 | 6.10 | 463.567.087 | 528.756.962 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 72.790.001.285 | 68.712.846.823 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 2.216.726.082 | 2.144.992.790 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | 6.4 | 2.216.726.082 | 2.144.992.790 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 713.025.540 | 989.857.573 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 6.5 | 713.025.540 | 989.857.573 |
| - Nguyên giá | 222 | | 21.184.018.400 | 21.184.018.400 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (20.470.992.860) | (20.194.160.827) |
| III. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 69.860.249.663 | 65.577.996.460 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 6.6 | 69.682.569.530 | 65.408.164.472 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | 6.7 | 177.680.133 | 169.831.988 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200) | 270 | | 85.894.930.926 | 81.806.321.252 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 13.563.618.406 | 12.376.564.611 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 12.675.217.738 | 11.527.404.670 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 6.8 | 533.486.100 | 2.907.946.642 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 6.9 | 172.230.134 | 275.547.497 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 6.10 | 8.657.400.425 | 1.922.719.482 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.069.883.300 | 339.171.000 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 6.11 | 176.687.955 | 431.466.788 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 6.12 | 1.584.129.810 | 1.902.805.150 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 6.13 | - | 3.600.000.000 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 481.400.014 | 147.748.111 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 888.400.668 | 849.159.941 |
| 1. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | 6.14 | 888.400.668 | 849.159.941 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 72.331.312.520 | 69.429.756.641 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 6.15 | 72.331.312.520 | 69.429.756.641 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 50.161.240.000 | 50.161.240.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 50.161.240.000 | 50.161.240.000 |
| 2. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (730.457.045) | (730.457.045) |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 20.167.187.758 | 18.340.444.198 |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 2.733.341.807 | 1.658.529.488 |
| - Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 833.513.552 | 523.778.420 |
| - Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này | 421b | | 1.899.828.255 | 1.134.751.068 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 85.894.930.926 | 81.806.321.252 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Hứa Ngọc Chính



Hứa Ngọc Chính



Nguyễn Ân

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|-------|-------------|----------------|----------------|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 7.1 | 35.923.733.617 | 22.439.004.239 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 35.923.733.617 | 22.439.004.239 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | 7.2 | 27.029.062.120 | 14.280.643.423 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 8.894.671.497 | 8.158.360.816 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 7.3 | 125.552.273 | 21.212.420 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | 7.4 | 78.217.808 | 450.104.794 |
| -Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 78.217.808 | 450.104.794 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | 7.5 | 1.117.830.752 | 879.232.388 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 7.6 | 3.667.150.001 | 4.382.792.278 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30 | | 4.157.025.209 | 2.467.443.776 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | 7.7 | 8.509.089 | 140.640.111 |
| 12. Chi phí khác | 32 | 7.8 | 148.993 | 797.024.136 |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | 8.360.096 | (656.384.025) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 4.165.385.305 | 1.811.059.751 |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 7.9 | 719.000.260 | 530.974.870 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | 7.10 | (7.848.145) | (9.404.968) |
| 17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52) | 60 | | 3.454.233.190 | 1.289.489.849 |
| 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 7.11 | 582 | 228 |
| 19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 7.12 | 582 | 228 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc


 Hứa Ngọc Chính


 Hứa Ngọc Chính


 Nguyễn Ân

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Phương pháp trực tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|------------------|-----------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT, KINH DOANH | | | | |
| 1- Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | 01 | | 43.251.976.652 | 30.029.032.730 |
| 2- Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | 02 | | (15.134.313.744) | (5.630.397.974) |
| 3- Tiền chi trả cho người lao động | 03 | | (7.386.692.300) | (2.655.124.000) |
| 4- Tiền lãi vay đã trả | 04 | | (327.010.272) | (508.643.836) |
| 5- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 05 | | (690.000.000) | - |
| 5- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 06 | | 311.220.000 | 104.616.000 |
| 6- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 07 | | (10.244.558.472) | (7.131.262.006) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 9.780.621.864 | 14.208.220.914 |
| 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 | | (1.211.425.115) | (9.305.915.394) |
| 2- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | - | 122.727.273 |
| 3- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 120.645.072 | 21.212.420 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (1.090.780.043) | (9.161.975.701) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 1- Tiền thu từ đi vay | 33 | | - | 3.000.000.000 |
| 2- Tiền chi trả nợ gốc vay | 34 | | (3.600.000.000) | (3.400.000.000) |
| 3- Cổ tức lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | - | (2.568.721.152) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (3.600.000.000) | (2.968.721.152) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40) | 50 | | 5.089.841.821 | 2.077.524.061 |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 6.1 | 3.937.999.063 | 1.860.475.002 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61) | 70 | 6.1 | 9.027.840.884 | 3.937.999.063 |

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu


Hứa Ngọc Chính

Kế toán trưởng


Hứa Ngọc Chính

Giám đốc


Nguyễn Ân



CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI CAO CẤP

246 KP Cây Chàm, P. Tân Khánh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần

Công ty Cổ phần Gạch Ngói Cao Cấp (sau đây gọi tắt là "Công ty") – được cổ phần hóa từ Nhà máy Gạch ngói Cao Cấp trực thuộc Công ty Vật liệu và Xây dựng Bình Dương (nay là Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương) - hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế với mã số doanh nghiệp 3700762464 (đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 02/05/2024) với vốn điều lệ là 50.161.240.000 đồng do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 50.161.240.000 đồng.

Ngành, nghề kinh doanh:

- Sản xuất gạch ngói bằng lò Tuynel;
- Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi (trừ hoạt động bến thủy nội địa);
- Xây dựng lò tuynel;
- Tư vấn, chuyển giao công nghệ nung đốt gạch ngói đất sét bằng lò tuynel;

Lĩnh vực kinh doanh:

Hoạt động chính của Công ty là sản xuất gạch ngói xây dựng chất lượng cao các loại, khai thác sét để sản xuất gạch ngói và cung cấp cho các nhà sản xuất khác. Tại chi nhánh Bình Phước, hoạt động chính là sản xuất, kinh doanh đá xây dựng các loại nhưng đã ngừng hoạt động từ tháng 7 năm 2022. Hiện nay, Công ty đang làm thủ tục giải thể Chi nhánh Bình Phước theo NQ số 05/04/NQ-HĐQT ngày 12/8/2022 của Hội đồng quản trị.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh : 12 tháng.

Số lượng lao động tại Công ty : tại ngày 31/12/2025 là 45 người (tại ngày 31/12/2024 là 19 người).

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

2.1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của đầu tiên của Công ty bắt đầu từ ngày 01/12/2006 và kết thúc vào ngày 31/12/2007.

Các niên độ kế toán tiếp theo của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2.2. 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

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

3. Chế độ kế toán áp dụng

3.1. Chế độ kế toán áp dụng:

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán Nhật ký chung.

4. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam

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

5. Các chính sách kế toán áp dụng

5.1. Nguyên tắc xác định các khoản tiền: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền: Là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Cuối kỳ kế toán, các khoản Tiền gửi ngân hàng, Phải thu bằng ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá mua và các khoản phải trả bằng ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá bán của ngân hàng nơi công ty mở tài khoản giao dịch.

5.2. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải ghi nhận 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 gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá gốc của hàng tồn kho do đơn vị tự sản xuất bao gồm chi phí nguyên liệu vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung cố định và chi phí sản xuất chung biến đổi phát sinh trong quá trình chuyển hoá nguyên liệu vật liệu thành thành phẩm.

Những chi phí không được tính vào giá gốc của hàng tồn kho:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất.
- Chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công và các chi phí sản xuất, kinh doanh khác phát sinh trên mức bình thường.
- Chi phí bảo quản hàng tồn kho trừ các chi phí bảo quản hàng tồn kho cần thiết cho quá trình sản xuất tiếp theo và chi phí bảo quản hàng tồn kho phát sinh trong quá trình mua hàng.
- Chi phí bán hàng.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho cuối kỳ: Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ kế toán là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5.3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

Nguyên tắc ghi nhận

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý/ nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông quan bên nhận ủy thác;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Phân loại các khoản phải thu khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Có thời hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là ngắn hạn.
- Có thời hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) kể từ thời điểm báo cáo được phân loại là dài hạn.

Lập dự phòng phải thu khó đòi: Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất của các khoản nợ phải thu có khả năng không được khách hàng thanh toán đối với các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

5.4. Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình**

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

Phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ thuê tài chính: Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | | |
|------------------------|----|-----|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 12 | năm |
| Máy móc, thiết bị | 08 | năm |
| Thiết bị văn phòng | 08 | năm |
| Phương tiện vận tải | 08 | năm |

5.5. Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay và các khoản chi phí khác**Nguyên tắc vốn hoá các khoản 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.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Chi phí đi vay phát sinh sau đó sẽ được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh.

Các khoản thu nhập phát sinh do đầu tư tạm thời các khoản vay riêng biệt trong khi chờ sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang thì phải ghi giảm trừ (-) vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hoá.

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các khoản lãi tiền vay và khoản phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội được vốn hoá trong từng kỳ không được vượt quá số lãi vay thực tế phát sinh và số phân bổ chiết khấu hoặc phụ trội trong kỳ đó.

Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí khác:

- **Nguyên tắc vốn hóa chi phí trả trước:** Chi phí trả trước phân bổ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

- **Nguyên tắc vốn hóa chi phí khác:** Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

cấp đó.

5.6. Phương pháp ghi nhận chi phí trả trước

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ kế toán căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức hợp lý, nhất quán.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi theo từng kỳ hạn trả trước đã phát sinh, đã phân bổ vào các đối tượng chịu chi phí của từng kỳ kế toán và số còn lại chưa phân bổ vào chi phí.

Các chi phí trả trước có giá trị lớn cần được phân bổ dần trong nhiều quý nhưng không quá 01 năm tài chính hoặc không quá một chu kỳ sản xuất thông thường được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn, còn các khoản chi phí trả trước trên 12 tháng hoặc trên một chu kỳ sản xuất thông thường được trình bày là chi phí trả trước dài hạn.

5.7. Ghi nhận các khoản phải trả**Nguyên tắc ghi nhận**

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo thời hạn thanh toán còn lại của các khoản phải trả đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Việc phân loại các khoản phải trả được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.

Phân loại các khoản phải trả khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại không quá 12 tháng hoặc trong 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản phải trả có thời gian thanh toán còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

5.8. Ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận là chi phí sản xuất hoạt động trong kỳ báo cáo theo điều khoản trong các hợp đồng tương ứng.

5.9. Nguồn vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, thặng dư vốn cổ phần, quyền chọn trái phiếu chuyển đổi, vốn khác của chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu và được theo dõi chi tiết cho từng tổ chức, từng cá nhân tham gia góp vốn.

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

Vốn góp bằng tài sản được ghi nhận tăng vốn chủ sở hữu theo giá đánh giá lại của tài sản được các bên góp vốn chấp nhận. Đối với tài sản vô hình như thương hiệu, nhãn hiệu, tên thương mại, quyền khai thác, phát triển dự án ... chỉ được tăng vốn góp nếu pháp luật có liên quan cho phép.

Đối với công ty cổ phần, vốn góp cổ phần của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh tại hai chỉ tiêu riêng:

- Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo mệnh giá của cổ phiếu;
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành cổ phiếu và mệnh giá.

Ngoài ra, thặng dư vốn cổ phần cũng được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu phát hành cổ phiếu phát sinh khi công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi là chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận riêng biệt trong phần vốn đầu tư của chủ sở hữu. Khi đáo hạn trái phiếu, kế toán quyền chọn này sang thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác phản ánh vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (theo quy định hiện hành).

5.10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- 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, 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.

Thu nhập khác

Thu nhập khác bao gồm các khoản thu nhập khác ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của công ty: nhượng bán, thanh lý TSCĐ; tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; tiền bồi thường của bên thứ ba để bù đắp cho tài sản bị tổn thất; khoản thu từ nợ khó đòi đã xử lý xóa sổ; nợ phải trả không xác định được chủ; thu nhập từ quà biếu, tặng bằng tiền, hiện vật ...

5.11. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán bao gồm trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp bán trong kỳ và các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư ...

Giá trị hàng tồn kho hao hụt, mất mát được ghi nhận vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có).

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được tính vào giá vốn hàng bán sau khi trừ đi các khoản bồi thường (nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

5.12. Nguyên tắc kế toán 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 cho vay và đi 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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

5.13. Nguyên tắc kế toán 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 hóa, cung cấp dịch vụ.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí chung của công ty gồm các chi phí về lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý công ty; tiền thuê đất, thuế môn bài; dự phòng nợ phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài; chi phí bằng tiền khác...

5.14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN 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 TNDN 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 TNDN.

5.15. Công cụ tài chính

Căn cứ Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/05/2015 của Bộ Tài chính, trước khi Chuẩn mực kế toán về công cụ tài chính và các văn bản hướng dẫn được ban hành, Ban Tổng Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng đồng tiền Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**6.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Đơn vị tính : VND

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| - Tiền mặt (VND) | 603.985.038 | 56.719.061 |
| - Tiền gửi ngân hàng (VND) | 2.091.684.511 | 2.663.726.294 |
| - Tương đương tiền | 6.332.171.335 | 1.217.553.708 |
| + Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng | 6.332.171.335 | 1.217.553.708 |
| Cộng | <u>9.027.840.884</u> | <u>3.937.999.063</u> |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng đồng tiền Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6.2 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| - Đại Lý Phạm Chí Cường | 262.807.405 | (183.965.184) | 277.807.482 | (138.903.742) |
| - Đại Lý Lê Túy Dũng | 172.204.552 | (120.543.186) | 187.204.552 | (93.602.276) |
| - Đại Lý Phương Nguyên | 437.905.430 | (306.533.801) | 507.898.925 | (253.949.463) |
| - Công ty TNHH Vận Tải Trần Tuấn | 354.671.558 | (354.671.558) | 354.671.558 | (354.671.558) |
| - Công ty TNHH MTV Vận Tải Sáu Thảo Tiên | 40.287.482 | (40.287.482) | 455.287.482 | (318.701.237) |
| - Công ty TNHH Gạch ngói Bình Thuận | 44.704.384 | (44.704.384) | 624.704.384 | (437.293.069) |
| - Công ty TNHH Phúc Phương | 250.091.502 | (250.091.502) | 248.669.303 | (174.068.512) |
| - Công ty TNHH TMDV XD Dũng Thái Sơn | 53.701.560 | (53.701.560) | 53.701.560 | (53.701.560) |
| - Các đối tượng khác | 41.737.048 | (41.733.391) | 67.792.370 | (49.871.923) |
| Cộng | 1.658.110.921 | (1.396.232.048) | 2.777.737.616 | (1.874.763.340) |

6.3 HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|-------------------------|----------------------|----------|----------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 1.364.336.935 | - | 3.944.416.433 | - |
| - Công cụ, dụng cụ | 50.598.430 | - | 47.232.114 | - |
| - Chi phí SXKD dở dang | 281.633.340 | - | - | - |
| - Thành phẩm | 1.073.740.459 | - | 3.557.012.535 | (152.933.230) |
| Cộng | 2.770.309.164 | - | 7.548.661.082 | (152.933.230) |

Ghi chú:

- Không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm và đầu năm.
- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo cho các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm và đầu năm.

6.4 PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ sét Đồng Chanh | 988.226.082 | - | 916.492.790 | - |
| - Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư mỏ sét Đồng Chanh | 1.228.500.000 | - | 1.228.500.000 | - |
| Cộng | 2.216.726.082 | - | 2.144.992.790 | - |

6.5 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Chỉ tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Cộng |
|------------------------|------------------------|------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư đầu năm | 14.231.378.836 | 6.124.094.109 | 795.818.182 | 32.727.273 | 21.184.018.400 |
| Số tăng trong năm | - | - | - | - | - |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | 14.231.378.836 | 6.124.094.109 | 795.818.182 | 32.727.273 | 21.184.018.400 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu năm | (13.448.793.572) | (5.921.521.483) | (795.818.182) | (28.027.590) | (20.194.160.827) |
| Số tăng trong năm | (188.311.369) | (84.429.756) | - | (4.090.908) | (276.832.033) |
| - Khấu hao trong năm | (188.311.369) | (84.429.756) | - | (4.090.908) | (276.832.033) |
| Số giảm trong năm | - | - | - | - | - |
| Số dư cuối năm | (13.637.104.941) | (6.005.951.239) | (795.818.182) | (32.118.498) | (20.470.992.860) |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 782.585.264 | 202.572.626 | - | 4.699.683 | 989.857.573 |
| Tại ngày cuối năm | 594.273.895 | 118.142.870 | - | 608.775 | 713.025.540 |

Ghi chú:

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng
- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết chờ thanh lý
- Các cam kết về việc mua, bán TSCĐ hữu hình có giá trị lớn trong tương lai

| | Số cuối năm | | Số đầu năm |
|---|----------------|----------------|------------|
| | Không có | Không có | Không có |
| : | 18.278.983.096 | 18.058.236.203 | |
| : | 95.012.500 | | 95.012.500 |
| : | Không có | Không có | Không có |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng đồng tiền Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6.6 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí đền bù mua đất mỏ sét Đồng Chính. | 51.867.703.015 | 54.331.367.967 |
| Trong đó : | | |
| + Chi phí đền bù, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong quy hoạch mỏ sét | 36.862.485.015 | 39.431.773.418 |
| + Chi phí đền bù, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngoài quy hoạch mỏ sét | 15.005.218.000 | 14.899.594.549 |
| - Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản | 17.335.388.951 | 10.298.795.868 |
| - Chi phí sản xuất gạch ngói. | 90.588.679 | 210.871.008 |
| - Chi phí tư vấn lập hồ sơ bổ sung chấp thuận chủ trương đầu tư và làm thủ tục thuê đất mỏ sét | 388.888.885 | 567.129.629 |
| Cộng | 69.682.569.530 | 65.408.164.472 |

6.7 TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------|--------------------|
| Chênh lệch tạm thời | | |
| Chi phí phục hồi môi trường mỏ sét Đồng Chính | 888.400.668 | 849.159.941 |
| Cộng | 888.400.668 | 849.159.941 |
| Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế | 20% | 20% |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 177.680.133 | 169.831.988 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng đồng tiền Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6.8 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|--------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Công ty CP Vật liệu & Xây dựng Bình Dương (*) | - | - | 150.000.000 | 150.000.000 |
| - Công ty TNHH MTV Minh Ngọc Quang | 382.961.760 | 382.961.760 | 2.068.234.300 | 2.068.234.300 |
| - Công ty TNHH MTV Đặng Ngọc Diễm Phương | - | - | 432.140.847 | 432.140.847 |
| - Doanh nghiệp tư nhân Khang Nam | - | - | 152.307.160 | 152.307.160 |
| - Công ty TNHH MTV Lê Thành Lợi | 87.411.960 | 87.411.960 | 103.517.891 | 103.517.891 |
| - Công ty TNHH MTV Cơ Điện Tuấn Sơn | 48.664.800 | 48.664.800 | - | - |
| - Đối tượng khác | 14.447.580 | 14.447.580 | 1.746.444 | 1.746.444 |
| Cộng | 533.486.100 | 533.486.100 | 2.907.946.642 | 2.907.946.642 |

(*) Phải trả người bán ngắn hạn là bên liên quan (Xem thuyết minh số 8.3.2)

6.9 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Công ty TNHH MTV SX Gạch tuynel Như Ý | 52.253.804 | 52.253.804 | - | - |
| - Công ty TNHH Sản Xuất Gạch Thảo Anh | 29.948.969 | 29.948.969 | - | - |
| - Công ty TNHH MTV VLXD Hữu Nghị | 25.566.384 | 25.566.384 | - | - |
| - Công ty TNHH TM DV XD Kim Thu Phát | 17.053.253 | 17.053.253 | - | - |
| - Công ty TNHH Gạch Tuynel Thu Tâm Đồng Nai | - | - | 246.963.667 | 246.963.667 |
| - Các đối tượng khác | 47.407.724 | 47.407.724 | 28.583.830 | 28.583.830 |
| Cộng | 172.230.134 | 172.230.134 | 275.547.497 | 275.547.497 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

6 .10 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Số đầu năm | | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | Số cuối năm | |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------|----------------------|
| | Phải thu | Phải nộp | | | Phải thu | Phải nộp |
| - Thuế giá trị gia tăng | - | 150.887.141 | 2.336.216.801 | 2.417.712.952 | - | 69.390.990 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | 238.796.296 | 719.000.260 | 690.000.000 | - | 267.796.556 |
| - Thuế thu nhập cá nhân | - | 82.383.882 | 154.022.156 | 166.666.670 | - | 69.739.368 |
| - Thuế tài nguyên | - | 270.984.000 | 2.601.343.824 | 2.872.327.824 | - | - |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 528.756.962 | - | 84.287.068 | 19.097.193 | 463.567.087 | - |
| - Thuế môn bài | - | - | 3.000.000 | 3.000.000 | - | - |
| - Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản | - | 1.136.691.823 | 8.250.473.511 | 1.136.691.823 | - | 8.250.473.511 |
| - Phí bảo vệ môi trường | - | 42.976.340 | 379.640.140 | 422.616.480 | - | - |
| - Thuế, lệ phí khác | - | - | 73.801.740 | 73.801.740 | - | - |
| Cộng | 528.756.962 | 1.922.719.482 | 14.601.785.500 | 7.801.914.682 | 463.567.087 | 8.657.400.425 |

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.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng đồng tiền Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------|--------------------|
| - Chi phí lãi vay phải trả (*) | - | 248.792.464 |
| - Chi phí điện sản xuất | 88.925.616 | 6.440.000 |
| - Chi phí thuê xe cơ giới khai thác mỏ sét | - | 116.475.192 |
| - Chi phí khác | 87.762.339 | 59.759.132 |
| Cộng | 176.687.955 | 431.466.788 |

(*) Phải trả bên liên quan (Xem thuyết minh số 8.3.2)

6.12 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|----------------------|----------------------|
| - Kinh phí công đoàn | - | 17.648.580 |
| - Thuế TNCN phải nộp hộ người chuyển nhượng đất mỏ sét | 864.124.050 | 1.165.150.710 |
| - Phải trả cổ tức cho Công ty CP Vật Liệu và Xây Dựng Bình Dương (*) | 720.005.760 | 720.005.760 |
| Cộng | 1.584.129.810 | 1.902.805.150 |

(*) Phải trả là bên liên quan (Xem thuyết minh số 8.3.2)

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6.13 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | | Phát sinh | | Số đầu năm | |
|--------------------------------|-------------|-----------------------|-----------|---------------|---------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| | | | | | | |
| Bà Đặng Thị Kim Tân (*) (i) | - | - | - | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 |
| Công ty CP Đá Núi Nhỏ (*) (ii) | - | - | - | 2.600.000.000 | 2.600.000.000 | 2.600.000.000 |
| Cộng | - | - | - | 3.600.000.000 | 3.600.000.000 | 3.600.000.000 |

(*) Là bên liên quan (Xem thuyết minh số 8.3.2)

(i) Hợp đồng vay vốn số: 01/HĐCV-KT21 ngày 29 tháng 4 năm 2021, phụ lục HĐ số 01/PLHĐ-KT24 ngày 29 tháng 04 năm 2024

Hạn mức vay: 4.000.000.000 VNĐ (Bốn tỷ đồng)

Mục đích: Mua đất mở sét Đồng Chính giai đoạn 2;

Thời hạn vay: 12 tháng (từ ngày 29/4/2024 đến 29/5/2025);

Lãi suất: 11,4%/năm

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 0 đồng.

(ii) Hợp đồng vay vốn số: 01/HĐCV-NN24 ngày 31 tháng 1 năm 2024

Hạn mức vay: 3.000.000.000 VNĐ (Ba tỷ đồng);

Mục đích: Nộp tiền cấp quyền khai thác khoáng sản;

Thời hạn vay: 6 tháng (từ ngày 22/2/2024 đến 22/8/2024);

Lãi suất: 3,5%/năm, lãi quá hạn là 5,25%/năm,

Số dư tại thời điểm 31/12/2025: 0 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng đồng tiền Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6.14 DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

- Chi phí cải tạo phục hồi môi trường mỏ sét Đồng Chính

Cộng

| Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------|--------------------|
| 888.400.668 | 849.159.941 |
| 888.400.668 | 849.159.941 |



6 .15 VỐN CHỦ SỞ HỮU

6.15.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| Số dư đầu năm trước | 50.161.240.000 | (730.457.045) | 18.340.444.198 | 2.917.117.940 | 70.688.345.093 |
| - Lợi nhuận tăng trong năm | - | - | - | 1.289.489.849 | 1.289.489.849 |
| - Trích lập các quỹ | - | - | - | (154.738.781) | (154.738.781) |
| + <i>Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao, thưởng BQL</i> | - | - | - | (154.738.781) | (154.738.781) |
| - Chia cổ tức từ lợi nhuận năm 2022 | - | - | - | (2.393.339.520) | (2.393.339.520) |
| Số dư cuối năm trước | 50.161.240.000 | (730.457.045) | 18.340.444.198 | 1.658.529.488 | 69.429.756.641 |
| - Lợi nhuận tăng trong năm | - | - | - | 3.454.233.190 | 3.454.233.190 |
| - Trích lập các quỹ (*) | - | - | 1.826.743.560 | (2.379.420.871) | (552.677.311) |
| + <i>Quỹ khen thưởng, phúc.lợi</i> | - | - | - | (552.677.311) | (552.677.311) |
| + <i>Quỹ đầu tư phát triển</i> | - | - | 1.826.743.560 | (1.826.743.560) | - |
| Số dư cuối năm nay | 50.161.240.000 | (730.457.045) | 20.167.187.758 | 2.733.341.807 | 72.331.312.520 |

(*) Công ty phân phối lợi nhuận trong kỳ theo tỷ lệ của Nghị Quyết Đại hội đồng Cổ đông năm 2023, 2024, 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng đồng tiền Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6.15.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Công ty CP Vật liệu và Xây dựng Bình Dương | 15.000.120.000 | 15.000.120.000 |
| - Cổ phiếu quỹ (mệnh giá) | 300.000.000 | 300.000.000 |
| - Vốn góp của các cổ đông khác | 34.861.120.000 | 34.861.120.000 |
| Cộng | 50.161.240.000 | 50.161.240.000 |

Công ty không phát hành trái phiếu.

6.15.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

| | Năm nay | Năm trước |
|--|----------------|----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | | |
| + Vốn góp đầu năm | 50.161.240.000 | 50.161.240.000 |
| + Vốn góp cuối năm | 50.161.240.000 | 50.161.240.000 |
| - Cổ tức, lợi nhuận đã chia (bao gồm cổ phiếu) | - | 2.393.339.520 |

6.15.4. Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-------------|------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 5.016.124 | 5.016.124 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 5.016.124 | 5.016.124 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 5.016.124 | 5.016.124 |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | 30.000 | 30.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 30.000 | 30.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 4.986.124 | 4.986.124 |
| + Cổ phiếu phổ thông | 4.986.124 | 4.986.124 |

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng đồng tiền Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

6.15.5. Cổ tức

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|-----------------|------------------|
| - Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông | | |
| + Trả cổ tức bằng cổ phiếu | không phát sinh | không phát sinh |
| + Trả cổ tức bằng tiền mặt | không phát sinh | 4,8%/ cổ phần |
| - Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi | không phát sinh | không phát sinh |

6.15.6. Các quỹ của doanh nghiệp

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------|--------------------|-------------------|
| - Quỹ đầu tư phát triển | 20.167.187.758 | 18.340.444.198 |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

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

Đơn vị tính : VND

7.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | Năm nay | Năm trước |
|--|-----------------------|-----------------------|
| DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | | |
| - Doanh thu bán gạch ngói | 22.118.763.399 | 6.518.446.439 |
| - Doanh thu bán đất sét | 13.804.970.218 | 15.920.557.800 |
| Cộng | 35.923.733.617 | 22.439.004.239 |
| CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU | - | - |
| DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ | 35.923.733.617 | 22.439.004.239 |

7.2 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------------|-----------------------|
| - Giá vốn sản phẩm gạch ngói | 20.022.784.857 | 7.225.501.256 |
| - Giá vốn đất sét | 7.159.210.493 | 6.902.208.937 |
| - Trích lập/ (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (152.933.230) | 152.933.230 |
| Cộng | 27.029.062.120 | 14.280.643.423 |

7.3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm nay | Năm trước |
|----------------|--------------------|-------------------|
| - Lãi tiền gửi | 125.552.273 | 21.212.420 |
| Cộng | 125.552.273 | 21.212.420 |

7.4 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------|-------------------|--------------------|
| - Lãi vay | 78.217.808 | 450.104.794 |
| Cộng | 78.217.808 | 450.104.794 |

7.5 CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Chi phí nhân viên bán hàng | 1.092.426.645 | 878.159.840 |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng | - | 1.072.548 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài (*) | 23.830.000 | - |
| - Chi phí bằng tiền khác | 1.574.107 | - |
| Cộng | 1.117.830.752 | 879.232.388 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

7.6 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí nhân viên quản lý | 3.221.805.698 | 2.138.850.348 |
| - Chi phí vật liệu quản lý | 26.394.628 | 28.573.361 |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng | 37.114.781 | 32.807.620 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 4.090.908 | 4.090.908 |
| - Thuế, phí, lệ phí | 200.034.808 | 95.591.447 |
| - Chi phí dự phòng | (478.531.292) | 1.588.902.157 |
| - Chi phí trợ cấp thôi việc | - | 32.271.000 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 561.444.893 | 379.215.102 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 94.795.577 | 82.490.335 |
| Cộng | 3.667.150.001 | 4.382.792.278 |

7.7 THU NHẬP KHÁC

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------|------------------|--------------------|
| - Lãi từ thanh lý TSCĐ | - | 122.727.273 |
| - Các khoản khác | 8.509.089 | 17.912.838 |
| Cộng | 8.509.089 | 140.640.111 |

7.8 CHI PHÍ KHÁC

| | Năm nay | Năm trước |
|---|----------------|--------------------|
| - Phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực khai thác khoáng sản | - | 692.957.100 |
| - Các khoản khác | 148.993 | 104.067.036 |
| Cộng | 148.993 | 797.024.136 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

7.9 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp | 719.000.260 | 530.974.870 |
| Cộng | 719.000.260 | 530.974.870 |

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định như sau:

| | Năm nay | Năm trước |
|--|---------------|---------------|
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 4.165.385.305 | 1.811.059.751 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận tính thuế TNDN | | |
| + Chênh lệch vĩnh viễn: Tăng (+), Giảm (-) | 24.787.265 | 796.789.762 |
| + Chênh lệch tạm thời: Tăng (+), Giảm (-) | 39.240.727 | 47.024.839 |
| - Tổng thu nhập chịu thuế | 4.229.413.297 | 2.654.874.352 |
| - Chi phí thuế TNDN hiện hành | 719.000.260 | 530.974.870 |

7.10 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

| | Năm nay | Năm trước |
|---|--------------------|--------------------|
| - Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chưa được khấu trừ | (7.848.145) | (9.404.968) |
| Cộng | (7.848.145) | (9.404.968) |

7.11 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---------------|---------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | 3.454.233.190 | 1.289.489.849 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế | 552.677.311 | 154.738.781 |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 4.986.124 | 4.986.124 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 582 | 228 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

7.12 LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

| | Năm nay | Năm trước |
|---|---------------|---------------|
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông | 3.454.233.190 | 1.289.489.849 |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi trích từ lợi nhuận sau thuế | 552.677.311 | 154.738.781 |
| Số lượng CP phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 4.986.124 | 4.986.124 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 582 | 228 |

7.13 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 10.413.701.916 | 696.056.685 |
| - Chi phí công cụ | 53.319.515 | 32.807.620 |
| - Chi phí nhân công | 9.137.339.768 | 3.657.460.228 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 276.832.033 | 282.071.040 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 5.564.420.634 | 2.910.744.750 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 6.402.478.747 | 7.048.932.090 |
| Cộng | 31.848.092.613 | 14.628.072.413 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

8. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**8.1** Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có**8.2** Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán: không có**8.3** Thông tin về các bên liên quan**8.3.1. Bên có liên quan****Bên liên quan****Mối quan hệ**

Công ty Cổ Phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương

Cổ đông lớn

Công ty Cổ Phần Đá Núi Nhỏ

Công ty liên kết của Cổ đông lớn

Bà Đặng Thị Kim Tân

Người có liên quan của Chủ tịch HĐQT

8.3.2. Giao dịch với bên có liên quan

- Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc và Kế toán trưởng như sau:

| Họ và tên | Chức vụ | Năm nay | Năm trước |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Ông Mai Văn Chánh | Chủ tịch Hội đồng Quản trị (HĐQT) | 248.084.000 | 176.411.000 |
| - Ông Huỳnh Thanh Sơn | Thành viên HĐQT | 7.043.000 | 4.206.000 |
| - Ông Trần Thiện Thế | Thành viên HĐQT | 7.043.000 | 4.206.000 |
| - Bà Phạm Thị Băng Trang | Thành viên HĐQT (Đã mãn nhiệm) | 7.043.000 | 4.206.000 |
| - Ông Phạm Ngũ Cơ | Thành viên HĐQT | 7.043.000 | 4.206.000 |
| - Ông Nguyễn Hồng Châu | Trưởng Ban Kiểm soát (BKS) | 7.043.000 | 4.206.000 |
| - Bà Nguyễn Thị Ánh | Thành viên BKS | 3.521.000 | 2.102.000 |
| - Bà Mai Thị Thanh Thuỷ | Thành viên BKS | 3.521.000 | 2.102.000 |
| - Ông Trương Văn Hiện | Giám đốc Công ty (Đã mãn nhiệm) | - | 48.451.000 |
| - Ông Nguyễn Ấn | Giám đốc Công ty | 534.675.000 | 243.896.000 |
| - Ông Lê Tiến Hùng Cường | Phó Giám đốc (Đã mãn nhiệm) | - | 103.719.000 |
| - Ông Hứa Ngọc Chính | Kế toán trưởng | 332.386.000 | 220.389.000 |
| Cộng | | 1.157.402.000 | 818.100.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI CAO CẤP

246 KP Cây Chàm, P. Tân Khánh, TP. Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm như sau:

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Năm nay | Năm trước |
|---|--------------------------|---------------|---------------|
| Công ty Cổ Phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương | Đã trả tiền mua hàng hóa | 150.000.000 | 110.032.163 |
| | Phải trả cổ tức | - | 720.005.760 |
| | Đã trả cổ tức | - | 975.007.800 |
| Công ty Cổ Phần Đá Núi Nhỏ | Vay tiền | - | 3.000.000.000 |
| | Đã trả tiền vay | 2.600.000.000 | 400.000.000 |
| | Phải trả lãi vay | 47.609.589 | 104.669.178 |
| | Đã trả lãi vay | 99.634.931 | 52.643.836 |
| Bà Đặng Thị Kim Tân | Đã trả tiền vay | 1.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| | Phải trả lãi vay | 30.608.219 | 345.435.616 |
| | Đã trả lãi vay | 227.375.341 | 456.000.000 |

- Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|----------------------------|-------------|---------------|
| Công ty Cổ Phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương | Phải trả tiền mua hàng hóa | - | 150.000.000 |
| | Phải trả cổ tức | 720.005.760 | 720.005.760 |
| Công ty Cổ Phần Đá Núi Nhỏ | Phải trả gốc vay | - | 2.600.000.000 |
| | Phải trả lãi vay | - | 52.025.342 |
| Bà Đặng Thị Kim Tân | Phải trả gốc vay | - | 1.000.000.000 |
| | Phải trả lãi vay | - | 196.767.122 |

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI CAO CẤP

246 KP Cây Chàm, P. Tân Khánh, TP. Hồ Chí Minh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính 2025 kết thúc vào ngày 31/12/2025

9. Thông tin về Báo cáo bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp, với mỗi bộ phận là một đơn vị kinh doanh cung cấp các sản phẩm khác nhau.

9.1. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, Công ty được tổ chức quản lý và hạch toán hoạt động kinh doanh của Công ty theo các lĩnh vực kinh doanh như sau:

| Chỉ tiêu | Sản xuất, kinh doanh gạch ngói | | Khai thác, kinh doanh đất sét | | Tổng | |
|--|--------------------------------|---------------|-------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
| Kết quả kinh doanh bộ phận | | | | | | |
| - Doanh thu | 22.118.763.399 | 6.518.446.439 | 13.804.970.218 | 15.920.557.800 | 35.923.733.617 | 22.439.004.239 |
| - Giảm trừ doanh thu | - | - | - | - | - | - |
| - Giá vốn | 19.869.851.627 | 7.378.434.486 | 7.159.210.493 | 6.902.208.937 | 27.029.062.120 | 14.280.643.423 |
| - Lợi nhuận gộp | 2.248.911.772 | (859.988.047) | 6.645.759.725 | 9.018.348.863 | 8.894.671.497 | 8.158.360.816 |
| Khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn | | | | | | |
| - Chi phí khấu hao trong năm | 241.790.917 | 247.029.924 | 35.041.116 | 35.041.116 | 276.832.033 | 282.071.040 |
| - Chi phí trả trước dài hạn phân bổ trong năm | 220.282.321 | 446.003.085 | 3.871.989.824 | 5.078.645.078 | 4.092.272.145 | 5.524.648.163 |

9.1. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)

| Chỉ tiêu | Sản xuất, kinh doanh gạch ngói | | Khai thác, kinh doanh đất sét | | Tổng | |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------|----------------------------------|-----------------|------------------|------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tài sản bộ phận | | | | | | |
| - Tài sản cố định hữu hình | | | | | | |
| Nguyên giá | 18.762.794.741 | 18.762.794.741 | 2.421.223.659 | 2.421.223.659 | 21.184.018.400 | 21.184.018.400 |
| Hao mòn lũy kế | (18.083.744.184) | (17.841.983.267) | (2.387.248.676) | (2.352.177.560) | (20.470.992.860) | (20.194.160.827) |
| Giá trị còn lại | 679.050.557 | 920.811.474 | 33.974.983 | 69.046.099 | 713.025.540 | 989.857.573 |
| - Chi phí trả trước dài hạn | | | | | | |
| Giá trị ban đầu | 4.338.585.297 | 4.238.585.297 | 113.037.140.871 | 104.786.667.360 | 117.375.726.168 | 109.025.252.657 |
| Phân bổ lũy kế | 4.247.996.618 | 4.027.714.289 | 43.445.160.020 | 39.589.373.896 | 47.693.156.638 | 43.617.088.185 |
| Giá trị còn lại | 90.588.679 | 210.871.008 | 69.591.980.851 | 65.197.293.464 | 69.682.569.530 | 65.408.164.472 |
| - Tài sản không phân bổ | | | | | | |
| Giá trị ban đầu | | | | | | |
| Phân bổ lũy kế | | | | | | |
| Giá trị còn lại | | | | | | |
| - Tổng tài sản | | | | | 85.894.930.926 | 81.806.321.252 |



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Thể hiện bằng tiền đồng Việt Nam, ngoại trừ trường hợp có ghi chú bằng đồng tiền khác)

10. MỘT SỐ CHỈ TIÊU ĐÁNH GIÁ KHÁI QUÁT TÌNH HÌNH KINH DOANH

| Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-------------|-------------|------------|
| Cơ cấu tài sản | | | |
| Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản | % | 15,3% | 16,0% |
| Tài sản dài hạn / Tổng tài sản | % | 84,7% | 84,0% |
| Cơ cấu nguồn vốn | | | |
| Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn | % | 15,8% | 15,1% |
| Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn | % | 84,2% | 84,9% |
| Khả năng thanh toán | | | |
| Khả năng thanh toán tức thời | lần | 0,70 | 0,30 |
| Khả năng thanh toán nhanh | lần | 0,80 | 0,50 |
| Khả năng thanh toán hiện hành | lần | 1,00 | 1,10 |
| Tỷ suất sinh lợi | | | |
| | | Năm nay | Năm trước |
| Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần | % | 11,6% | 8,1% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần | % | 9,6% | 5,7% |
| Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản bình quân | % | 5,0% | 2,1% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân | % | 4,1% | 1,5% |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân | % | 4,9% | 1,8% |

11. THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Từ tháng 04/2025, Công ty đã bắt đầu sản xuất gạch ngói cho đến nay. Do vậy, không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

12. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính 2024 kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Hứa Ngọc Chính

Kế toán trưởng

Hứa Ngọc Chính

Giám đốc

Nguyễn Ân