

Tân Thành, ngày 24 tháng 03 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, khoản 4 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, Công ty Cổ phần Gạch Ngói Gốm Xây Dựng Mỹ Xuân thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) 2025 đã kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công Ty Cổ Phần Gạch Ngói Gốm Xây Dựng Mỹ Xuân

- Mã Chứng khoán: GMX
- Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ/ Tel: 0987789047 Fax: 02543.894.168
- Email: luumaigmx@gmail.com Website: www.myxuan-vt.com.vn

2. Nội Dung Thông tin công bố :

- BCTC được kiểm toán 2025

- ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

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

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

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

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có 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 có 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

Tông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 24/03/2026 tại đường dẫn: www.myxuanvt.com.vn/quan-he-co-dong/luu-tru.

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025:

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không có

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (Căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất);:

- Ngày hoàn thành giao dịch:

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC đã được kiểm toán 2025

Đại diện tổ chức
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

Lưu Thị Mai



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG
MỸ XUÂN**

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	07 - 08
4. Kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 32



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đề trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty.

1. Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm xây dựng Mỹ Xuân (tên giao dịch: My Xuan Brick Tile Pottery and Construction Joint Stock Company) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Xí nghiệp Gạch ngói gốm Xây dựng thuộc Công ty Phát triển Khoáng sản 6 theo Quyết định số 168/2003/QĐ-BCN ngày 17 tháng 10 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4903000078 ngày 18 tháng 12 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 29 tháng 08 năm 2025.

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 44/2011/GCNCP-VSD ngày 27 tháng 06 năm 2011. Cổ phiếu của Công ty đã chính thức được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) ngày 15 tháng 09 năm 2011 với mã chứng khoán là GMX.

Vốn điều lệ : 90.406.970.000 đồng.

2. Trụ sở chính hoạt động

Địa chỉ : Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : +254 3 893 150

Mã số thuế : 3 5 0 0 6 4 0 9 6 6

3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác đất sét;
- Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gốm và vật liệu xây dựng, kinh doanh nguyên liệu ngành sản xuất vật liệu xây dựng, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, mua bán gạch ngói gốm;
- Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà cho thuê;
- Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật mở;
- Vận tải hàng hóa bằng xe tải liên tỉnh;
- Cho thuê máy móc, thiết bị sản xuất vật liệu xây dựng;
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, vật liệu xây dựng, máy móc chuyên dùng.

4. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

4.1. Hội đồng Quản trị

Hội đồng quản trị của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập Báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Dư Quốc Trung	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Phượng Quyên	Thành viên

4.2. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc

4.3. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thế Đô	Thành viên
Ông Lưu Thanh Bình	Thành viên

5. Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Văn Sơn – Tổng Giám đốc Công ty.

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 32.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Công bố các chuẩn mực kế toán phải tuân theo trong các vấn đề trọng yếu được công bố và giải trình trong các Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

3175
G TY
M HUU
VA TU
VIET
HO CY

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. HCM, ngày 23 tháng 3 năm 2026.

TM. Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN VĂN SƠN
Tổng Giám đốc



Số 230301/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỐM XÂY DỰNG MỸ XUÂN**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 23 tháng 3 năm 2026 từ trang 07 đến trang 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính 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, chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết, để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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 của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES



Trần Văn Hiệp – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN số: 2141-2023-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Lê Thị Diệu Hiền - Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số: 6307-2023-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		38.445.380.277	57.290.091.023
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		6.705.183.557	5.979.659.042
1. Tiền	111	V.1	6.705.183.557	5.979.659.042
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.062.825.351	5.733.429.784
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.101.848.504	1.549.141.689
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	488.380.000	763.455.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	3.472.596.847	3.420.833.095
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		26.617.371.369	44.876.835.758
1. Hàng tồn kho	141	V.5	26.617.371.369	44.876.835.758
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		60.000.000	700.166.439
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	60.000.000	49.453.454
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	582.301.982
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	68.411.003
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		96.141.810.903	103.078.102.348
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.842.406.225	2.767.750.892
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	2.842.406.225	2.767.750.892
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		43.113.370.582	29.887.915.423
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	28.160.466.096	24.238.808.901
- Nguyên giá	222		150.127.730.692	138.672.600.594
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(121.967.264.596)	(114.433.791.693)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	14.952.904.486	5.649.106.522
- Nguyên giá	228		37.123.620.502	26.199.164.502
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(22.170.716.016)	(20.550.057.980)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		48.219.056.736	68.824.698.926
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9	48.219.056.736	68.824.698.926
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.966.977.360	1.597.737.107
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	1.946.560.693	1.564.710.135
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		20.416.667	33.026.972
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		134.587.191.180	160.368.193.371

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bảng cân đối kế toán (riêng) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

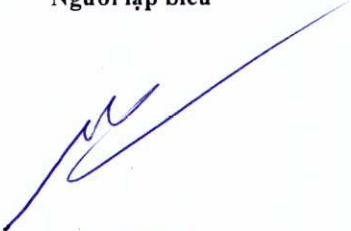
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		20.678.405.218	43.108.233.249
I. Nợ ngắn hạn	310		20.678.405.218	43.108.233.249
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	5.951.237.955	18.128.119.383
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	887.436.609	424.365.307
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.536.536.222	5.112.345.006
4. Phải trả người lao động	314	V.13	3.209.221.445	2.887.229.491
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	301.380.213	1.013.419.132
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	6.213.166.892
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.15	6.792.592.774	9.329.588.038
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D- VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		113.908.785.962	117.259.960.122
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.16	113.908.785.962	117.259.960.122
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		90.406.970.000	90.406.970.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.406.970.000	90.406.970.000
2. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(62.460.000)	(62.460.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.528.996.263	4.827.436.305
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		2.780.545.570	2.780.545.570
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.254.734.129	19.307.468.247
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		8.135.020.495	12.477.196.437
- Lợi nhuận chưa phân phối năm nay	421b		7.119.713.634	6.830.271.810
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		134.587.191.180	160.368.193.371

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



LƯU THỊ MAI



TRẦN THỊ CẢNH



NGUYỄN VĂN SƠN

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

ĐVT: VNĐ

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	VI.1	174.162.597.479	164.814.261.304
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		174.162.597.479	164.814.261.304
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	118.101.708.133	111.991.739.552
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		56.060.889.346	52.822.521.752
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	59.967.292	122.632.815
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	492.340.758	928.725.639
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		492.340.758	928.725.639
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	19.012.703.762	16.864.800.270
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	14.211.055.053	13.630.663.805
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		22.404.757.065	21.520.964.853
11. Thu nhập khác	31		171.389.732	50.311.157
12. Chi phí khác	32		370.299.104	525.038.718
13. Lợi nhuận khác	40		(198.909.372)	(474.727.561)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		22.205.847.693	21.046.237.292
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	4.654.238.460	4.523.936.681
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.8	12.610.305	(33.026.972)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		17.538.998.928	16.555.327.583
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	1.429	1.377
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.429	1.377

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

LƯU THỊ MAI

TRẦN THỊ CẢNH



NGUYỄN VĂN SƠN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		22.205.847.693	21.046.237.292
2. Điều chỉnh các khoản			9.586.504.405	10.172.832.783
- Khấu hao tài sản cố định	02		9.154.130.939	9.366.739.959
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(59.967.292)	(122.632.815)
- Chi phí lãi vay	06		492.340.758	928.725.639
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		31.792.352.098	31.219.070.075
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.259.272.390	2.242.747.920
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		18.259.464.389	(3.108.523.761)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(11.586.901.446)	3.543.813.442
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(392.397.104)	(918.870.740)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(492.340.758)	(920.264.882)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.12	(7.539.102.744)	(1.461.381.102)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(7.165.156.552)	(9.765.671.126)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		24.135.190.273	20.830.919.826
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		(1.773.943.908)	(3.699.162.030)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	VI.3	59.967.292	131.191.148
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1.713.976.616)	(1.567.970.882)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		54.747.142.771	56.219.284.392
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(60.960.309.663)	(62.943.254.200)
5. Tiền trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.16	(15.482.522.250)	(14.061.549.930)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(21.695.689.142)	(20.785.519.738)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+30+40)	50		725.524.515	(1.522.570.794)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		5.979.659.042	7.502.229.836
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	6.705.183.557	5.979.659.042

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

LƯU THỊ MAI

TRẦN THỊ CẢNH



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất – dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác đất sét;
- Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gốm và vật liệu xây dựng, kinh doanh nguyên liệu ngành sản xuất vật liệu xây dựng, mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, mua bán gạch ngói gốm;
- Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, nhà cho thuê;
- Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật mở;
- Vận tải hàng hóa bằng xe tải liên tỉnh;
- Cho thuê máy móc, thiết bị sản xuất vật liệu xây dựng;
- Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, vật liệu xây dựng, máy móc chuyên dùng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không có đặc điểm kinh doanh nào trong kỳ ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

6. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cấu trúc Công ty bao gồm 1 trụ sở chính và 1 văn phòng đại diện. Chi tiết như sau:

Tên Văn phòng	Địa chỉ
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân	Số 503 Nguyễn An Ninh, phường Tam Thắng, Tp. Hồ Chí Minh

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo ngày 31 tháng 12 năm 2025 có 266 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 300 nhân viên).

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Đơn vị tiền tệ được sử dụng để lập báo cáo là Đồng Việt Nam (VNĐ).

Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: được áp dụng theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào cuối kỳ kế toán các số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển có gốc ngoại tệ được điều chỉnh lại theo tỷ giá bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ các yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

3. Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ) theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

- Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển.
- Nguyên tắc xác định các khoản tương đương tiền: căn cứ vào các chứng khoán ngắn hạn có thời gian thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo.
- Nguyên tắc và phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán: được áp dụng theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Vào cuối kỳ kế toán các số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển có gốc ngoại tệ được điều chỉnh lại theo tỷ giá bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ 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 nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh 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 là đơn vị độc lập với Công ty, 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 phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường/chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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 năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Quyền khai thác mỏ sét

Quyền khai thác mỏ sét được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ tương ứng với thời gian được cấp quyền khai thác (144 tháng).

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

7. Tài sản cố định hữu hình

▪ Nguyên tắc đánh giá:

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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 hữu hình 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 năm.

▪ Phương pháp khấu hao áp dụng:

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

8. Tài sản cố định vô hình

▪ Nguyên tắc đánh giá:

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty 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.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Khi tài sản cố định vô hình 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 năm.

▪ **Phương pháp khấu hao áp dụng:**

Tài sản cố định khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính.

▪ **Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:**

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Quyền sử dụng đất	05 - 38 năm
Chi phí thăm dò mỏ sét	10 năm

9. Các khoản 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 phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính;
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Vốn chủ sở hữu

Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: là số vốn thực góp của chủ sở hữu;
- Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của năm trước;
- Nguyên tắc trích lập các quỹ từ lợi nhuận sau thuế: Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

11. Doanh thu và 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 được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu bán hàng hoá: bán sản phẩm gạch, ngói

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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;

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

- 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: cho thuê máy móc, thiết bị nhà xưởng

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả 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 phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm 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.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

12. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

13. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí lãi vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh

14. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

16. Bên liên quan

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VNĐ)**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	483.001.000	64.140.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.222.182.557	5.915.519.042
Cộng	6.705.183.557	5.979.659.042

Toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Phú Mỹ (xem thuyết minh số VIII.5).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chi tiết	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	64.069.691	239.849.531
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Quang Cường – Bình Thuận	-	178.748.040
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	64.069.691	61.101.491
Phải thu các khách hàng khác	1.037.778.813	1.309.292.158
Công ty TNHH MTV TM DV Xây dựng Vận tải An Kiên An	277.275.620	287.275.620
Công ty TNHH TM DV Vận tải Quốc Thắng	226.388.250	102.800.658
Công ty TNHH SX TM DV Lưu Thái Sơn	189.999.849	107.312.493
Các đối tượng khác	344.115.094	811.903.387
Cộng	1.101.848.504	1.549.141.689

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chi tiết	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước các bên liên quan	-	-
Trả trước tổ chức và cá nhân khác	488.380.000	763.455.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Xây dựng tổng hợp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	367.000.000	479.375.000
Các đối tượng khác	121.380.000	284.080.000
Cộng	488.380.000	763.455.000

4. Phải thu khác**4a. Phải thu ngắn hạn khác**

Chi tiết gồm:	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu ngắn hạn các bên liên quan	-	-
Phải thu ngắn hạn các tổ chức, cá nhân khác	3.472.596.847	3.318.916.409
Tạm ứng	3.272.008.000	3.289.008.000
Võ Phúc Hưng	3.176.700.000	3.176.700.000
Các đối tượng khác	95.308.000	112.308.000
Phải thu tiền lãi	155.237.000	
Phải thu khác	45.351.847	131.825.095
Cộng	3.472.596.847	3.420.833.095

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỒM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

4b. Phải thu dài hạn khác

Chi tiết gồm:

Phải thu các bên liên quan**Phải thu các khách hàng khác**

Ký quỹ phục hồi môi trường khai thác mỏ

Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án

Cộng**Số cuối năm****Số đầu năm**

-

-

2.842.406.225

2.767.750.892

1.033.406.225

958.750.892

1.809.000.000

1.809.000.000

2.842.406.225

2.767.750.892

5. Hàng tồn kho**Số cuối năm****Số đầu năm**

Chi tiết

Giá gốc**Dự phòng****Giá gốc****Dự phòng**

Nguyên liệu, vật liệu

10.094.460.170

-

26.861.319.951

-

Công cụ, dụng cụ

130.027.001

-

113.492.117

-

Chi phí SXKD dở dang

2.358.155.665

-

2.482.681.207

-

Thành phẩm

13.840.115.388

-

15.166.565.865

-

Hàng hóa

194.613.145

-

252.776.618

-

Cộng

26.617.371.369

-

44.876.835.758

-

Trong đó:

- Nguyên vật liệu: đất, sét, than, củi tràm, dầu, nhớt,...

- Thành phẩm: các sản phẩm gạch ngói đất sét nung, ngói trang trí,...

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có hàng tồn kho thế chấp cho các khoản vay của Công ty.

6. Chi phí trả trước**a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

Là chi phí công bố thông tin trên sàn chứng khoán.

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn:

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	49.453.454	36.431.556
Tăng trong năm	1.084.402.613	1.489.462.605
Phân bổ trong năm	(1.073.856.067)	(1.476.440.707)
Số dư cuối năm	60.000.000	49.453.454

b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quyền khai thác khoáng sản (mỏ sét)	1.098.856.184	190.485.880
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	812.554.903	1.351.194.337
Chi phí công cụ dụng cụ đang sử dụng	35.149.606	23.029.918
Cộng	1.946.560.693	1.564.710.135

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn:

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	1.564.710.135	658.861.293
Tăng trong năm	1.087.791.944	1.286.584.582
Phân bổ trong năm	(705.941.386)	(380.735.740)
Số dư cuối năm	1.946.560.693	1.564.710.135

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

7. Tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc ^(*)	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	52.965.966.333	79.322.240.333	5.613.572.928	770.821.000	138.672.600.594
2. Tăng trong năm	10.316.791.136	1.138.338.962	-	-	11.455.130.098
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	63.282.757.469	80.460.579.295	5.613.572.928	770.821.000	150.127.730.692
Trong đó:					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	22.221.894.863	52.937.805.895	4.270.532.019	706.821.000	80.137.053.777
II. Giá trị hao mòn					
1. Số đầu năm	41.552.021.201	67.062.301.473	5.091.308.019	728.161.000	114.433.791.693
2. Tăng trong năm	2.899.779.003	4.397.041.900	223.848.000	12.804.000	7.533.472.903
Khấu hao trong năm	2.899.779.003	4.397.041.900	223.848.000	12.804.000	7.533.472.903
3. Giảm trong năm	-	-	-	-	-
4. Số cuối năm	44.451.800.204	71.459.343.373	5.315.156.019	740.965.000	121.967.264.596
III. Giá trị còn lại					
1. Tại ngày đầu năm	11.413.945.132	12.259.938.860	522.264.909	42.660.000	24.238.808.901
2. Tại ngày cuối năm	18.830.957.265	9.001.235.922	298.416.909	29.856.000	28.160.466.096

(*) Công ty tạm ghi tăng giá trị Mỏ sét Suối Rao thuộc Dự án Nhà máy Châu Đức do mỏ đã đi vào khai thác từ tháng 10/2025 và sẽ điều chỉnh (nếu có) khi có Quyết toán chính thức.

Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 4.723.629.159 đồng (xem thuyết minh số VIII.5).

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất ^(*)	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	25.507.139.502	692.025.000	26.199.164.502
Tăng trong năm	10.924.456.000	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	36.431.595.502	692.025.000	37.123.620.502
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	19.858.032.980	692.025.000	20.550.057.980
Tăng trong năm	1.620.658.036	-	1.620.658.036
Khấu hao trong năm	1.620.658.036	-	1.620.658.036
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	21.478.691.016	692.025.000	22.170.716.016
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.649.106.522	-	5.649.106.522
Số cuối năm	14.952.904.486	-	14.952.904.486

^(*)Chi tiết Quyền sử dụng đất gồm:

STT	GCN số	Địa chỉ	Kỳ hạn	Nguyên giá
1	BL 907395	Xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM)	14 năm (đến ngày 28/03/2027)	20.856.076.298
2	BA 657233	Xã Hắc Dịch, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Tân Thành, Tp. HCM)	38 năm (đến năm 2047 và 2048)	2.410.731.800
3	R545929	Xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM)	22 năm (đến ngày 18/12/2025)	985.575.415
4	BC 369208	Xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM)	22 năm (đến ngày 18/12/2025)	725.814.360
5	DB318924 DB318925	Xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM)	- Đất thương mại – dịch vụ: đến ngày 11/09/2057; - Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 18/02/2050.	350.178.000
6	BA 657232	Xã Hắc Dịch, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Tân Thành, Tp. HCM)	22 năm (đến ngày 18/12/2025)	178.763.629
7	HĐCN 01/27/2020	Dự án Mở sét gạch ngói Suối Rao (Thôn 3, xã Xuân Sơn, Tp. Hồ Chí Minh)	20 năm (đến ngày 31/10/2045)	10.924.456.000
Cộng				36.431.595.502

Trong đó: Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.533.974.018 đồng (xem thuyết minh số VIII.5).

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Mỏ sét; Nhà máy Gạch Châu Đức	40.112.678.959	57.032.003.438
Dự án Mỏ Sét; Nhà máy Gạch Mỹ Xuân	8.106.377.777	11.792.695.488
Cộng	48.219.056.736	68.824.698.926

10. Phải trả người bán ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	2.903.771.982	3.674.092.609
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	2.903.771.982	3.674.092.609
Phải trả nhà cung cấp khác	3.047.465.973	14.454.026.774
Công ty TNHH Trọng Phát	1.755.046.680	-
Các đối tượng khác	1.292.419.293	1.455.117.774
Cộng	5.951.237.955	18.128.119.383

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán.

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các khách hàng khác	887.436.609	424.365.307
Công ty TNHH ZYANYA GLOBAL Việt Nam	245.000.000	-
Công ty TNHH Đại Đức Thịnh	100.000.000	-
Công ty TNHH Vật liệu Xây dựng Hoàng Dũng	100.000.000	-
Các đối tượng khác	442.436.609	424.365.307
Cộng	887.436.609	424.365.307

12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Chỉ tiêu	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu	Phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế GTGT	-	-	7.306.846.463	(6.409.476.028)		897.370.435
Thuế xuất nhập khẩu	11.973.500	-	11.973.500	-		
Thuế TNDN	-	4.398.268.541	4.654.238.460	(7.539.102.744)		1.513.404.257
Thuế TNCN	-	219.691.585	1.510.080.860	(1.662.272.794)		67.499.651
Thuế tài nguyên	-	-	380.214.639	(128.202.984)		252.011.655
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	494.384.880	203.599.616	(203.869.616)		494.114.880
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	(4.000.000)		
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	56.437.503	-	1.754.815.877	(1.386.243.030)		312.135.344
Cộng	68.411.003	5.112.345.006	15.825.769.415	(17.333.167.196)		3.536.536.222

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

13. Phải trả người lao động

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả lương nhân viên	3.209.221.445	2.887.229.491
Cộng	3.209.221.445	2.887.229.491

14. Phải trả ngắn hạn khác

Chi tiết	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các khách hàng khác	301.380.213	1.013.419.132
Phải trả cổ tức	201.458.140	112.849.360
BHXX, BHYT, KPCĐ	82.232.060	834.810.655
Các khoản phải trả khác	17.690.013	65.759.117
Cộng	301.380.213	1.013.419.132

15. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	7.435.085.962	3.507.799.785	(6.702.350.000)	4.240.535.747
Quỹ phúc lợi	1.894.502.076	350.779.978	(131.700.000)	2.113.582.054
Quỹ thưởng BĐH	-	769.581.525	(331.106.552)	438.474.973
Cộng	9.329.588.038	4.628.161.288	(7.165.156.552)	6.792.592.774

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

16. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu tình hình biến động vốn của chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	LNST chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	90.406.970.000	(62.460.000)	4.496.329.753	2.449.439.018	21.984.360.221	119.274.638.992
Lãi trong năm	-	-	-	-	16.555.327.583	16.555.327.583
Trích lập các quỹ	-	-	331.106.552	331.106.552	(19.232.219.557)	(18.570.006.453)
Số dư cuối năm trước	90.406.970.000	(62.460.000)	4.827.436.305	2.780.545.570	19.307.468.247	117.259.960.122
Số dư cuối năm trước, đầu năm nay	90.406.970.000	(62.460.000)	4.827.436.305	2.780.545.570	19.307.468.247	117.259.960.122
Lãi trong năm	-	-	-	-	17.538.998.928	17.538.998.928
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận 2025 ^(*)	-	-	701.559.958	-	(5.329.721.246)	(4.628.161.288)
Chia cổ tức từ lợi nhuận 2024	-	-	-	-	(10.841.341.200)	(10.841.341.200)
Tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận 2025 ^(*)	-	-	-	-	(5.420.670.600)	(5.420.670.600)
Số dư cuối năm nay	90.406.970.000	(62.460.000)	5.528.996.263	2.780.545.570	15.254.734.129	113.908.785.962

(*) Công ty tạm phân phối lợi nhuận năm 2025 theo kế hoạch được thông qua Đại hội đồng cổ đông số 47/CV.GMX-2025 ngày 26/04/2025, số liệu chính thức sẽ được thông qua ĐHĐCĐ năm 2026.

b. Chi tiết góp vốn đầu tư chủ sở hữu

	Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp		Vốn điều lệ đã góp (VND)	Chênh lệch (VND)
	VND	Tỷ lệ (%)		
Vốn góp của các cổ đông	90.406.970.000	100%	90.406.970.000	-
Cộng	90.406.970.000	100%	90.406.970.000	-

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	90.406.970.000	90.406.970.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	90.406.970.000	90.406.970.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	16.262.011.800	14.455.121.600

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

d. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.040.697	9.040.697
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	9.040.697	9.040.697
Cổ phiếu phổ thông	9.040.697	9.040.697
Số lượng cổ phiếu được mua lại	(6.246)	(6.246)
Cổ phiếu phổ thông	(6.246)	(6.246)
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.034.451	9.034.451
Cổ phiếu phổ thông	9.034.451	9.034.451
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VNĐ)**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****a. Tổng doanh thu**

Chi tiết:	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gạch ngói đất sét nung	150.287.345.946	136.270.566.481
- Gạch xây tường	81.435.980.293	69.476.136.256
- Sản phẩm trang trí	68.851.365.653	66.794.430.225
Doanh thu ngói xi măng màu	22.641.122.893	26.678.207.363
Doanh thu khác	1.234.128.640	1.865.487.460
Cộng	174.162.597.479	164.814.261.304

b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu gạch ngói xây dựng	33.042.918.229	27.862.606.197
Doanh thu khác	1.226.054.208	1.858.171.460
Cộng	34.268.972.437	29.720.777.657

2. Giá vốn bán hàng

Chi tiết:	Năm nay	Năm trước
Giá vốn gạch ngói đất sét nung	97.465.583.110	87.644.704.293
- Gạch xây tường	52.386.620.606	44.488.353.788
- Sản phẩm trang trí	45.078.962.504	43.156.350.505
Giá vốn ngói xi măng màu	20.113.918.062	23.246.177.346
Giá vốn hoạt động khác	522.206.961	1.100.857.913
Cộng	118.101.708.133	111.991.739.552

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết:	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	34.497.292	12.691.148
Lãi hoạt động tài chính khác	25.470.000	109.941.667
Cộng	59.967.292	122.632.815

4. Chi phí tài chính

Chi tiết:	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	492.340.758	928.725.639
Cộng	492.340.758	928.725.639

5. Chi phí bán hàng

Chi tiết gồm :	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	6.702.833.854	5.494.267.680
Chi phí vật liệu, bao bì	3.532.547.151	3.878.468.445
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	417.581.866	206.950.510
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	5.625.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.160.461.951	7.100.604.295
Chi phí bằng tiền khác	199.278.940	178.884.340
Cộng	19.012.703.762	16.864.800.270

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết gồm :	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	10.620.967.209	10.033.247.123
Chi phí đồ dùng văn phòng	267.993.851	306.293.312
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	17.747.752
Thuế, phí, lệ phí	41.340.171	646.776.281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.329.330.651	1.284.089.285
Chi phí bằng tiền khác	1.951.423.171	1.342.510.052
Cộng	14.211.055.053	13.630.663.805

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được tạm tính như sau:

Chi tiết	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	22.205.847.693	21.046.237.292
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	1.069.561.109	1.125.933.589
Chi phí không hợp lý	1.060.227.776	1.095.588.256
Các khoản điều chỉnh khác làm tăng LNTT	9.333.333	30.345.333
Các khoản điều chỉnh giảm	(197.079.444)	(290.841.132)
Các khoản điều chỉnh khác làm giảm LNTT	(197.079.444)	(290.841.132)
Thu nhập chịu thuế	23.078.329.358	21.881.329.749
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	23.078.329.358	21.881.329.749
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	4.615.665.872	4.376.265.950
Thuế TNDN bổ sung của các năm trước	38.572.588	147.670.731
Thuế TNDN còn phải nộp	4.654.238.460	4.523.936.681

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại phát sinh do có sự chênh lệch tạm thời về thời gian khấu hao tài sản cố định giữa kế toán và theo quy định của thuế.

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	12.610.305	-
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(33.026.972)
Cộng	12.610.305	(33.026.972)

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	17.538.998.928	16.555.327.583
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông :	(4.628.161.288)	(4.114.884.853)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ^(*)	(4.628.161.288)	(4.114.884.853)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	12.910.837.640	12.440.442.730
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (CP)	9.034.451	9.034.451
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	1.429	1.377

^(*)Công ty căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 24/04/2025 để thực hiện tạm tính số Quỹ khen thưởng phúc lợi cần trích từ lợi nhuận sau thuế của năm 2025.

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	12.910.837.640	12.440.442.730
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:		
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	12.910.837.640	12.440.442.730
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu (CP)	9.034.451	9.034.451
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP)	1.429	1.377

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết gồm :	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	38.723.651.001	35.090.151.228
Chi phí nhân công	47.871.529.170	43.741.355.354
Chi phí khấu hao TSCĐ	9.154.130.939	9.366.739.959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.222.740.079	17.960.368.834
Chi phí khác	2.814.643.449	3.580.203.780
Cộng	123.786.694.638	109.738.819.155

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (ĐVT: VNĐ)

1. Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, Công ty không phát sinh các giao dịch không bằng tiền.

2. Các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng

Trong kỳ, Công ty không phát sinh các khoản tiền và tương đương tiền Công ty đang nắm giữ nhưng không được sử dụng.

VIII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản tiềm tàng

Công ty không có tài sản tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

2. Nợ tiềm tàng

Công ty không có nợ tiềm tàng ảnh hưởng đến báo cáo tài chính cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt (bao gồm Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành)

Trong kỳ, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên chủ chốt khác.

Tiền lương, thù lao của các thành viên quản lý chủ chốt:

Thù lao của thành viên HĐQT:

		Năm nay	Năm trước
Họ và tên	Chức vụ		
Ông Dư Quốc Trung	Chủ tịch	240.000.000	240.000.000
Ông Ngô Thành Cương	Thành viên	-	32.000.000
Ông Nguyễn Văn Sơn	Thành viên	96.000.000	96.000.000
Ông Lưu Thanh Bình	Thành viên	-	32.000.000
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên	96.000.000	96.000.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên	96.000.000	64.000.000
Bà Nguyễn Thị Phượng Quyên	Thành viên	96.000.000	64.000.000
Bà Trần Thị Bích	Thư ký Công ty	24.000.000	24.000.000
Cộng		648.000.000	648.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Thù lao thành viên BKS:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng ban	96.000.000	100.000.000
Ông Hoàng Văn Thái	Trưởng ban	-	28.000.000
Ông Nguyễn Thế Đô	Thành viên	84.000.000	56.000.000
Ông Lưu Thanh Bình	Thành viên	84.000.000	56.000.000
Bà Phạm Thị Hương Duyên	Thành viên	-	24.000.000
Cộng		264.000.000	264.000.000

Lương, thưởng:

Họ và tên	Chức vụ	Năm nay	Năm trước
Ban Tổng Giám đốc		1.375.230.364	1.426.377.274
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc	742.953.000	782.008.864
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	632.277.364	644.368.410
Những người quản lý khác		1.552.395.390	1.811.810.835
Cộng		2.927.625.754	3.238.188.109

3b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
1. Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân là Thành viên HĐQT của Công ty GMX
2. Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Đại Hữu	Trưởng BKS Công ty TNHH Đầu tư và TM Đại Hữu là Thành viên HĐQT của Công ty GMX
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Quang Cường – Bình Thuận	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Tân Quang Cường – Bình Thuận là Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty GMX
4. Công ty TNHH TM DV Học Minh Thành	Giám đốc Công ty TNHH TM DV Học Minh Thành là em ruột của Tổng Giám đốc Công ty GMX
5. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gia Thắng	Chủ tịch HĐQT và Giám đốc nhân sự Công ty CP Đầu tư Xây dựng Gia Thắng là Thành viên HĐQT của Công ty GMX
6. Công ty Cổ phần Đầu tư Gia Thy	Tổng Giám đốc và Giám đốc Tài Chính Công ty CP Đầu tư Gia Thy lần lượt là Thành viên HĐQT và là Trưởng BKS của Công ty GMX
7. Công ty Cổ phần Sản xuất TM Gia Võ	Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Sản Xuất TM Gia Võ và là Trưởng BKS của Công ty GMX
8. Công ty Cổ Phần Thiết Bị Xây Dựng Gia Phan	Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần Thiết Bị Gia Phan là TV.HĐQT Tổng Ty GMX

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Giao dịch với các bên liên quan khác:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
❖ Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân		
Bán hàng hóa và dịch vụ	5.934.012.010	4.991.338.770
Mua hàng hóa và dịch vụ	33.467.068.851	42.368.180.042
❖ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Đại Hữu		
Bán hàng hóa và dịch vụ	241.224.900	528.697.000
❖ Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Quang Cường – Bình Thuận		
Bán hàng hóa và dịch vụ	331.852.096	676.039.840
❖ Công ty TNHH TM DV Học Minh Thành		
Bán hàng hóa và dịch vụ	27.468.865.731	23.046.908.600
❖ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Gia Thắng		
Bán hàng hóa và dịch vụ	44.764.692	183.230.262
❖ Công ty Cổ phần Đầu tư Gia Thy		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	192.178.000
❖ Công ty Cổ phần SX-TM Gia Võ		
Bán hàng hóa và dịch vụ	-	102.385.185
❖ Công ty Cổ phần Thiết bị Xây dựng Gia Phan		
Bán hàng hóa và dịch vụ	248.253.008	-

Số dư với các bên liên quan xem chi tiết tại thuyết minh số V.2 và V.10.

4. Báo cáo bộ phận**4a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

<u>Năm nay</u>	<u>Gạch ngói đất sét nung</u>	<u>Ngói xi măng màu</u>	<u>Hoạt động khác</u>	<u>Cộng</u>
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	150.287.345.946	22.641.122.893	1.234.128.640	174.162.597.479
Giá vốn hàng bán	97.465.583.110	20.113.918.062	522.206.961	118.101.708.133
Lãi gộp	52.821.762.836	2.527.204.831	711.921.679	56.060.889.346
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	136.270.566.481	26.678.207.363	1.865.487.460	164.814.261.304
Giá vốn hàng bán	87.644.704.293	23.246.177.346	1.100.857.913	111.991.739.552
Lãi gộp	48.625.862.188	3.432.030.017	764.629.547	52.822.521.752

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

4b. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, toàn bộ hoạt động của công ty là trên lãnh thổ Việt Nam.

5. Tài sản đảm bảo

Khoản vay tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Phú Mỹ:

- Số dư nợ gốc : 0 đồng;
- Hạn mức cấp tín dụng : 25.000.000.000 đồng;
- Mục đích sử dụng : bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh;
- Hình thức bảo đảm : các tài sản đảm bảo dưới đây vẫn đang được lưu giữ tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản giải ngân tiếp theo trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng như sau:
 - + Quyền khai thác sét theo Quyết định số 2457/QĐ ngày 21/07/2008, Giấy phép số 21/GP-UBND ngày 28/03/2007 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/1509034/HĐ ngày 20/05/2013, được sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/150934/SĐBS ngày 10/08/2017 (xem thuyết minh số V.8);
 - + Toàn bộ số dư Tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của bên vay và tại các tổ chức tín dụng khác (xem thuyết minh số V.1).

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam CN Vũng Tàu:

- Số dư nợ gốc : 0 đồng;
- Hạn mức cấp tín dụng : 30.000.000.000 đồng;
- Mục đích sử dụng : Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ SXKD;
- Hình thức bảo đảm : các tài sản đảm bảo dưới đây vẫn đang được lưu giữ tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản giải ngân tiếp theo trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng như sau:
 - + Quyền sử dụng đất tại xã Hắc dịch, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Thành, Tp. HCM) và toàn bộ công trình xây dựng thuộc nhà máy Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân (khu vực dây chuyền III): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 657233 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 24/06/2010 đứng tên Công ty Cổ phần Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân (xem thuyết minh số V.8);
 - + Toàn bộ công trình xây dựng thuộc nhà máy Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân (Khu vực dây chuyền II và công trình thuộc dây chuyền sản xuất ngói xi măng màu không nung): Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 657232 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 24/06/2010 đứng tên Công ty Cổ phần Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân (xem thuyết minh số V.7);
 - + Quyền khai thác mỏ sét Mỹ Xuân 1, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM) theo Hợp đồng thế chấp Khai thác tài nguyên số 02-2017/HĐTC-MX ngày 01/08/2017 ký giữa Khách hàng và Ngân hàng (xem thuyết minh số V.8);
 - + Máy móc thiết bị thuộc: Dây chuyền II; dây chuyền ngói xi măng màu không nung và dây chuyền III Nhà máy Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 03-2017/HĐTC-MX ngày 01/08/2017 (xem thuyết minh số V.7);
 - + Dây chuyền máy nghiền - trộn tại Nhà máy gạch của Công ty CP Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân theo Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 01-2020/HĐTC-MX ngày 30/09/2020 (xem thuyết minh số V.7).

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, phường Tân Thành, Tp. Hồ Chí Minh

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

6. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ


Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 3 năm 2026

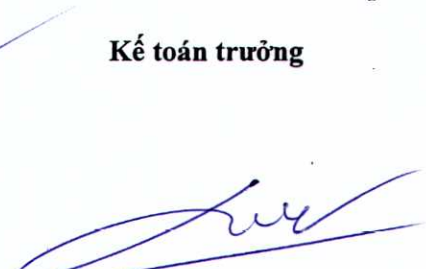
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LƯU THỊ MAI



TRẦN THỊ CẢNH



NGUYỄN VĂN SƠN