

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. Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 38

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.

1. Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gạch men Cosevco theo Quyết định số 1783/QĐ-BXD ngày 26/12/2006 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3202001284 ngày 17/01/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400347937) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 14/10/2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên sàn UpCom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với mã chứng khoán là DCR.

Vốn điều lệ: 65.000.000.000 đồng

Vốn góp thực tế tính đến ngày 31/12/2025: 65.000.000.000 đồng

2. Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Điện thoại : (84) 236.3732371

Fax : (84) 236.3842756

Email : info@dacera.com.vn

Website : www.dacera.com.vn

3. Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác.

4. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

4.1 Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Lê Nguyên Hải	Chủ tịch	10/05/2024	
Ông Vũ Tuấn Bình	Thành viên	10/05/2024	
Bà Phạm Thị Dịu	Thành viên	10/05/2024	
Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ	Thành viên	10/05/2024	
Ông Phạm Tất Vũ	Thành viên	10/05/2024	

4.2 Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Trưởng ban	10/05/2024	
Ông Huỳnh Bá Thuận	Thành viên	10/05/2024	



CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

Ông Phạm Hồng Quang	Thành viên	19/05/2025	
Ông Nguyễn Văn Tâm	Thành viên	10/05/2024	19/05/2025

4.3 Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Vũ Tuấn Bình	Tổng Giám đốc	10/05/2024	
Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ	Phó Tổng Giám đốc	10/05/2024	
Bà Từ Thị Hiền	Phó Tổng Giám đốc	31/03/2022	
Bà Trương Thị Phú	Kế toán trưởng	10/05/2024	

5. 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 Vũ Tuấn Bình, chức vụ Tổng Giám đốc.

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 38.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 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 tài chính này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

8. Kiểm toán viên

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

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để 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 năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong 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 liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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 sai phạm khác 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

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

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



VŨ TUẤN BÌNH

Tổng Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026



Số: 23/2026/BCKT/AUD-DNVVALUES

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 MEN COSEVCO**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 07 đến trang 38, 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 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 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.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Tại Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo tài chính năm 2024, kiểm toán viên tiền nhiệm ngoại trừ về việc Công ty đã hạch toán chi phí phát sinh trong 05 tháng ngừng sản xuất (Khoảng 6,2 tỷ đồng) vào giá thành sản xuất sản phẩm thay vì ghi nhận vào giá vốn hàng bán và vẫn còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm nay. Nếu hạch toán đúng, hàng tồn kho tại ngày 31/12/2024 sẽ giảm khoảng 2,38 tỷ đồng và giá vốn hàng bán năm 2024 tăng tương ứng, kéo theo giá vốn hàng bán năm 2025 giảm và lợi nhuận trước thuế năm 2025 tăng tương ứng, đồng thời ảnh hưởng đến các chỉ tiêu liên quan khác (nếu có) trình bày trên báo cáo tài chính năm 2025 đính kèm.

2. Tại Báo cáo kiểm toán độc lập 2024, Kiểm toán viên tiền nhiệm đã ngoại trừ về việc năm 2023, công ty hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi 8.966.688.363 đồng không đúng thời điểm (thay vì ghi vào năm 2024, nhưng đơn vị ghi nhận vào năm 2023, do khoản nợ thực tế được thu hồi trong năm 2024). Nếu hạch toán đúng, số liệu so sánh năm trước trên Báo cáo tài chính năm 2025 sẽ ghi nhận chi phí quản lý doanh nghiệp giảm và lợi nhuận trước thuế tăng tương ứng với số tiền trên.
3. Như đã trình bày tại Thuyết minh số V.5, Tiền thuê lại đất tăng thêm cho giai đoạn từ năm 2022 đến năm 2025 theo thông báo số 662/TB-CTY ngày 24/07/2025 của Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng KCN Đà Nẵng tổng số tiền 2.578.919.386 đồng, Công ty không thực hiện điều chỉnh hồi tố vào chi phí tương ứng của từng năm mà phản ánh ở mục Trả trước cho người bán là chưa phù hợp với quy định của Chế độ kế toán hiện hành (từ năm 2022 đến năm 2024 số tiền 1.992.820.782 đồng, năm 2025 số tiền 586.098.604 đồng). Theo đó, nếu hạch toán đúng quy định thì trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025, chỉ tiêu “Chi phí quản lý doanh nghiệp” sẽ tăng thêm 586.098.604 đồng, chỉ tiêu “Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế” sẽ giảm đi tương ứng, đồng thời sẽ ảnh hưởng đến một số chỉ tiêu khác trên báo cáo tài chính năm 2025 cũng như số liệu so sánh tương ứng của năm trước (nếu có).

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 men Cosevco tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác với ý kiến ngoại trừ các vấn đề nêu ở mục 1 và mục 2 đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” nêu trên, được trình bày tại Báo cáo kiểm toán số 676/2025/BCKT-AAC ngày 31/03/2025. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ này vẫn còn ảnh hưởng đến số liệu của Báo cáo tài chính năm nay như đã nêu ở trên.

TP. Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026.

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt tại Đà Nẵng - VIETVALUES



Huỳnh Minh Hưng - Giám đốc Chi nhánh
Giấy CNDKHN số: 3402-2025-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Trần Quốc Bảo - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN số: 5199-2026-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng, Việt Nam

Bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		198.461.269.027	185.512.299.416
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	3.642.281.125	6.484.198.607
111	1. Tiền		3.642.281.125	6.484.198.607
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		8.900.000.000	8.500.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.2	8.900.000.000	8.500.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		19.986.292.117	16.230.138.366
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.4	14.481.064.103	12.701.053.615
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.5	3.892.387.214	801.000.417
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.3	3.500.000.000	4.225.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	V.6a	929.177.146	1.307.372.045
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	V.7	(2.840.046.930)	(2.850.643.611)
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý		23.710.584	46.355.900
140	IV. Hàng tồn kho		162.788.862.109	151.083.804.150
141	1. Hàng tồn kho	V.8	162.788.862.109	151.083.804.150
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		3.143.833.676	3.214.158.293
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.9a	2.909.367.164	2.931.428.279
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		234.466.512	248.787.016
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	33.942.998
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		55.267.384.596	59.319.328.103
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		3.180.850.000	3.140.850.000
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	V.6b	3.180.850.000	3.140.850.000
220	II. Tài sản cố định		45.093.230.286	53.079.334.171
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.10	35.055.017.535	41.529.841.849
222	- Nguyên giá		287.531.556.831	287.365.861.004
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(252.476.539.296)	(245.836.019.155)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	V.11	10.038.212.751	11.549.492.322
225	- Nguyên giá		13.416.119.622	13.416.119.622
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(3.377.906.871)	(1.866.627.300)
227	3. Tài sản cố định vô hình	V.12	-	-
228	- Nguyên giá		2.410.105.266	2.410.105.266
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.410.105.266)	(2.410.105.266)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	339.965.489
241	1. Chi phí SXKD dở dang dài hạn		-	-
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	V.13	-	339.965.489
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		6.993.304.310	2.759.178.443
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.9b	6.993.304.310	2.759.178.443
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		253.728.653.623	244.831.627.519

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng, Việt Nam

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
1	2	3	4	4
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		176.870.902.699	168.460.274.151
310	I. Nợ ngắn hạn		166.872.646.794	155.158.689.913
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	45.155.921.528	28.014.214.603
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	123.387.384	116.017.169
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	686.372.715	914.933.337
314	4. Phải trả người lao động	V.17	1.984.941.274	1.933.645.874
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.18	944.809.990	801.312.088
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	2.642.299.232	2.605.752.774
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.21a	115.334.559.291	120.772.458.688
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.20	355.380	355.380
330	II. Nợ dài hạn		9.998.255.905	13.301.584.238
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.19b	5.661.811.205	6.168.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	V.21b	4.336.444.700	7.133.584.238
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		76.857.750.924	76.371.353.368
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.22	76.857.750.924	76.371.353.368
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		65.000.000.000	65.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		65.000.000.000	65.000.000.000
411b	- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		105.855.380	105.855.380
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		11.751.895.544	11.265.497.988
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		11.265.497.988	11.055.038.207
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		486.397.556	210.459.781
422	12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		-	-
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		253.728.653.623	244.831.627.519

Người lập biểu



NGUYỄN VŨ MAI PHƯƠNG

Kế toán trưởng



TRƯƠNG THỊ PHÚ

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



VŨ TUẤN BÌNH

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng, Việt Nam

Kết quả hoạt động kinh doanh

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

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

ĐVT: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	228.697.062.585	201.759.900.144
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		453.342.945	474.571.556
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		228.243.719.640	201.285.328.588
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	193.583.500.914	164.474.404.326
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.660.218.726	36.810.924.262
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	592.438.165	525.587.456
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	8.511.545.142	10.134.633.957
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		8.438.310.347	9.998.536.192
25	8. Chi phí bán hàng	VI.5	14.566.176.849	15.743.020.323
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.6	11.586.564.658	10.714.041.362
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		588.370.242	744.816.076
31	11. Thu nhập khác	VI.7	333.982.499	324.989.114
32	12. Chi phí khác	VI.8	145.149.884	237.906.086
40	13. Lợi nhuận khác		188.832.615	87.083.028
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		777.202.857	831.899.104
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.16	290.805.301	621.439.323
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		486.397.556	210.459.781
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.9	75	32
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.10	75	32

Người lập biểu



NGUYỄN VŨ MAI PHƯƠNG

Kế toán trưởng



TRƯƠNG THỊ PHÚ

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



VŨ TUẤN BÌNH

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng, Việt Nam

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		777.202.857	831.899.104
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.10, 11	9.256.914.087	9.421.834.700
03	- Các khoản dự phòng	V.7	(10.596.681)	(211.849.661)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(1.790.914)	(2.591.513)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(699.738.159)	(850.576.570)
06	- Chi phí lãi vay		8.438.310.347	9.998.536.192
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		17.760.301.537	19.187.252.252
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(4.540.203.705)	10.084.792.623
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(11.705.057.959)	8.434.720.488
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		16.642.636.485	8.756.179.095
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(4.212.064.752)	861.613.923
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(8.282.818.704)	(10.039.448.787)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.16	(532.058.906)	(368.216.365)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.130.733.996	36.916.893.229
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(842.844.713)	(5.551.563.281)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		109.090.908	363.636.364
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(400.000.000)	(10.500.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		725.000.000	7.954.745.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		668.557.388	390.445.022
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		259.803.583	(7.342.736.895)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.21	211.041.918.635	270.114.596.497
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(216.290.360.502)	(292.670.830.523)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(2.986.597.068)	(2.986.597.068)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(8.235.038.935)	(25.542.831.094)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(2.844.501.356)	4.031.325.240
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		6.484.198.607	2.449.196.094
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.583.874	3.677.273
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	3.642.281.125	6.484.198.607

Người lập biểu

NGUYỄN VŨ MAI PHƯƠNG

Kế toán trưởng

TRƯƠNG THỊ PHÚ

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026



Tổng Giám đốc

VŨ TUẤN BÌNH

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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 31/12/2025.

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Gạch men Cosevco (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gạch men Cosevco theo Quyết định số 1783/QĐ-BXD ngày 26/12/2006 của Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3202001284 ngày 17/01/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp. Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã 9 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (nay là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400347937) và lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 14/10/2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được đăng ký giao dịch trên sàn UpCom tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, với mã chứng khoán là DCR.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất gạch men.

3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp;
- Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường đối với các hoạt động của Công ty thường kéo dài không quá 12 tháng.

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

Năm 2025, Công ty đẩy mạnh hoạt động kinh doanh với sản lượng tiêu thụ tổng thể tăng 31% so với năm trước, đặc biệt ở các mặt hàng chủ lực như gạch men, than cục và thép phi. Nhờ đó, doanh thu thuần đạt 228,2 tỷ đồng, tăng 13,4% so với năm 2024. Tuy nhiên, giá vốn hàng bán tăng mạnh hơn (17,7%), chủ yếu do chi phí đầu vào tăng và chính sách chiết khấu thương mại lớn, khiến lợi nhuận gộp giảm 5,8% so với năm trước.

Ngoài ra, không có sự kiện nào về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi quy mô... nào khác có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

6. Cấu trúc Công ty

Công ty không có các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 212 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 211 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỤC 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, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 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 đảm bảo đã tuân thủ 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, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn.

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

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi mà bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, 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 khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Số tổn thất được ghi giảm trực tiếp vào giá trị ghi sổ của khoản đầu tư. Cụ thể, khi có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được khoản đầu tư này thì xử lý như sau:

- Nếu giá trị tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì phần chênh lệch giữa giá trị có thể thu hồi nhỏ hơn giá trị ghi sổ khoản đầu tư được ghi nhận vào chi phí tài chính;
- Nếu giá trị tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì thuyết minh rõ trên báo cáo tài chính về khả năng thu hồi và không ghi giảm khoản đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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 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.
- 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. Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc niên độ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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 gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ: 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.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp và chi phí chung.

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.

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

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

6. Chi phí trả trước

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:

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 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các chi phí trả trước khác

Căn cứ vào tính chất, mức độ chi phí, Công ty lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp trong thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

7. Tài sản cố định hữu hình

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 năm.

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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Riêng một số tài sản cố định có nguồn gốc trước cổ phần hóa, khấu hao được xác định căn cứ vào giá trị còn lại và thời gian sử dụng còn lại tại ngày chính thức chuyển thành công ty cổ phần. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 21
Máy móc và thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 5

8. Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Máy móc, thiết bị	6 - 10

9. Tài sản cố định vô hình

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 năm 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 5 năm.

Loại tài sản cố định

Phần mềm máy tính

Thương hiệu Cosevco

Số năm khấu hao

Hết khấu hao

Hết khấu hao

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

11. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả của Công ty bao gồm phải trả người bán và khoản phải trả khác.

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.

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- 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.

12. Phải trả người lao động

Các khoản phải trả người lao động là các khoản phải trả cho người lao động của doanh nghiệp về tiền lương, tiền công, tiền thưởng và các khoản phải trả khác thuộc về thu nhập của người lao động.

13. Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản chi phí phải trả chủ yếu của Công ty gồm:

- Chi phí lãi vay phải trả: được xác định theo lãi suất thỏa thuận của từng hợp đồng vay, thời gian vay và nợ gốc vay;
- Các khoản chi phí phải trả khác: chi phí phải trả được xác định dựa vào các hợp đồng ký kết trên cơ sở thực tế chi phí đã phát sinh nhưng chưa có hóa đơn tài chính.

14. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được phản ánh theo giá gốc và được phân loại thành nợ ngắn hạn, dài hạn khi trình bày trên báo cáo tài chính.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được Công ty theo dõi chi tiết theo đối tượng, theo các kế ước vay, kỳ hạn gốc, kỳ hạn nợ còn lại và theo nguyên tệ. Đối với các khoản vay và nợ thuê tài

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

chính là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ thì được đánh giá lại theo tỷ giá bán tại thời điểm cuối kỳ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động trong kỳ phát sinh, trừ khi thỏa mãn điều kiện được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan đến khoản vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể của Công ty thì được vốn hoá vào nguyên giá tài sản đó. Đối với các khoản vốn vay chung thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong năm tài chính được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó.

Việc vốn hoá chi phí đi vay sẽ 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. Thời điểm chấm dứt việc vốn hoá chi phí đi vay là 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.

15. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được trích lập các quỹ và chia cho cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

16. Phân phối lợi nhuận

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

17. Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm 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 hoá cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hoá như người sở hữu hàng hoá hoặc quyền kiểm soát hàng hoá.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

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.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập ngoài hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty, được ghi nhận khi có thể xác định được một cách tương đối chắc chắn và có khả năng thu được các lợi ích kinh tế.

18. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong năm bao gồm các khoản chiết khấu thương mại/giảm giá hàng bán/hàng bán bị trả lại.

19. Giá vốn hàng bán

Giá vốn và khoản doanh thu tương ứng được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp.

Các khoản chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, nhân công trực tiếp vượt trên mức bình thường và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán trong năm, không tính vào giá thành sản phẩm, dịch vụ.

Các khoản giảm giá vốn trong năm bao gồm hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, trị giá hàng bán bị trả lại nhập kho, chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán nhận được sau khi hàng mua đã tiêu thụ,...

20. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính bao gồm: chi phí lãi tiền vay, lãi mua hàng trả chậm, lãi thuê tài sản thuê tài chính, chiết khấu thanh toán cho người mua, các khoản chi phí và lỗ do thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư; Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí của hoạt động đầu tư khác.

21. 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.

22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập DN hiện hành và thuế thu nhập DN hoãn lại.

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.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoãn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**23. Báo cáo theo bộ phận**

- Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.
- Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

24. 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.

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Tiền mặt	1.643.241.119	502.815.629
Tiền gửi ngân hàng	1.999.040.006	5.981.382.978
Cộng	<u>3.642.281.125</u>	<u>6.484.198.607</u>

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị ghi sổ</u>
Tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng				
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương - Chi nhánh Đà Nẵng (i)	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000	1.500.000.000
- Ngân hàng TMCP Công thương - Chi nhánh Đà Nẵng (ii)	7.400.000.000	7.400.000.000	7.000.000.000	7.000.000.000
Cộng	<u>8.900.000.000</u>	<u>8.900.000.000</u>	<u>8.500.000.000</u>	<u>8.500.000.000</u>

(i) Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 12 tháng số tiền 1.500.000.000 đồng được cầm cố để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng tại ngân hàng. (Xem thuyết minh số V.21)

(ii) Tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 12 tháng số tiền 7.400.000.000 đồng được cầm cố để đảm bảo cho các hợp đồng tín dụng tại ngân hàng. (Xem thuyết minh số V.21)

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**3. Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
<i>Phải thu cho vay với các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu cho vay với các đối tượng và cá nhân khác</i>	3.500.000.000	4.225.000.000
Ông Phùng Tiến Nam (*)	3.500.000.000	3.500.000.000
Các đối tượng khác	-	725.000.000
Cộng	<u>3.500.000.000</u>	<u>4.225.000.000</u>

(*) Công ty cho nhân viên vay theo Hợp đồng số 01/2024/HĐCVT ngày 24/09/2024 và Phụ lục hợp đồng số 01/2025/PLHĐCVT ngày 24/10/2025. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất số phát hành DN 559866 được Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 14/08/2024.

4. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>	-	-
<i>Phải thu khách hàng là các đối tượng khác</i>	14.481.064.103	12.701.053.615
Công ty CP Xây dựng Cosevco 72	1.455.841.860	1.455.841.860
Công ty CP Gạch Phú Gia	7.706.979.371	1.507.561.668
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Vận tải Thanh Long	858.088.688	1.294.359.184
Công ty TNHH Nghĩa Phú	-	3.226.546.741
Các đối tượng khác	4.460.154.184	5.216.744.162
Cộng	<u>14.481.064.103</u>	<u>12.701.053.615</u>

5. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
<i>Trả trước cho người bán là các bên liên quan</i>	-	-
<i>Trả trước cho người bán là các đối tượng khác</i>	3.892.387.214	801.000.417
Công ty Phát triển & Khai thác Hạ tầng KCN Đà Nẵng (*)	2.578.919.386	-
Sacmi (Singapore) Pte Ltd	760.876.705	257.862.388
Công ty TNHH MTV Tư vấn xây dựng môi trường Tenco	-	221.000.000
Các đối tượng khác	552.591.123	322.138.029
Cộng	<u>3.892.387.214</u>	<u>801.000.417</u>

(*) Tiền thuê lại đất tăng thêm cho giai đoạn từ năm 2022 đến năm 2025 theo thông báo số 662/TB-CTY ngày 24/07/2025 của Công ty Phát triển và Khai thác Hạ tầng KCN Đà Nẵng tổng số tiền 2.578.919.386 đồng. Trong đó, tiền thuê đất từ năm 2022 đến năm 2024 số tiền 1.992.820.782 đồng, năm 2025 số tiền 586.098.604 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Phải thu khác****6a. Ngắn hạn**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các đối tượng khác	929.177.146	-	1.307.372.045	-
Tạm ứng CBCNV	21.010.000	-	79.895.146	-
Ký quỹ ký cược ngắn hạn	5.500.000	-	-	-
Thuế GTGT thuế tài chính	421.011.739	-	682.859.431	-
Lãi dự thu	303.584.383	-	381.494.520	-
Các khoản phải thu khác	178.071.024	-	163.122.948	-
Cộng	929.177.146	-	1.307.372.045	-

6b. Dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Kỹ quỹ, ký cược dài hạn	3.180.850.000	-	3.140.850.000	-
Cộng	3.180.850.000	-	3.140.850.000	-

7. Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Phải thu khách hàng						
Công ty CP Xây dựng Cosevco 72	>3 năm	1.455.841.860	-	>3 năm	1.455.841.860	-
Công ty TNHH MTV Diệp Sang	>3 năm	279.983.558	-	>3 năm	279.983.558	-
Các đối tượng khác	>3 năm	1.104.221.512	-	>3 năm	1.114.818.193	-
Cộng		2.840.046.930	-		2.850.643.611	-

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.850.643.611	3.062.493.272
Trích lập dự phòng trong năm	-	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(10.596.681)	(211.849.661)
Số cuối năm	2.840.046.930	2.850.643.611

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	41.127.269.654	-	20.048.794.968	-
Công cụ, dụng cụ	29.857.500	-	5.980.000	-
Chi phí SXKD dở dang	627.507.809	-	570.368.593	-
Thành phẩm	120.680.020.580	-	129.981.606.077	-
Hàng hóa	324.206.566	-	477.054.512	-
Cộng	162.788.862.109	-	151.083.804.150	-

Nguyên liệu, vật liệu chủ yếu là các loại vật tư phục vụ cho hoạt động sản xuất như than, bột đá, đất,...

Công ty không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, không có khả năng tiêu thụ tại ngày 31/12/2025.

Công ty không có hàng tồn kho dùng để cầm cố, thế chấp, đảm bảo cho các khoản vay và nợ tại ngày 31/12/2025.

9. Chi phí trả trước**9.a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí công cụ dụng cụ	2.011.467.761	1.961.992.786
Chi phí bảo hiểm	61.189.540	54.425.425
Chi phí sửa chữa	20.648.843	95.791.668
Chi phí thuê kho và văn phòng	816.061.020	819.218.400
Cộng	2.909.367.164	2.931.428.279

Tình hình biến động chi phí trả trước ngắn hạn:

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	2.931.428.279	2.596.797.669
Tăng trong năm	13.093.873.017	13.199.256.893
Phân bổ trong năm	(13.115.934.132)	(12.864.626.283)
Số dư cuối năm	2.909.367.164	2.931.428.279

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**9.b. Chi phí trả trước dài hạn**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Vật tư phụ tùng, công cụ, dụng cụ đã xuất dùng	6.103.464.995	2.571.972.472
Chi phí sửa chữa	664.583.460	23.328.888
Chi phí bảo hiểm	91.440.810	163.169.814
Các khoản khác	133.815.045	707.269
Cộng	<u><u>6.993.304.310</u></u>	<u><u>2.759.178.443</u></u>

Tình hình biến động chi phí trả trước dài hạn:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số dư đầu năm	2.759.178.443	3.955.422.976
Tăng trong năm	7.081.391.285	2.038.180.365
Phân bổ trong năm	(2.847.265.418)	(3.234.424.898)
Số dư cuối năm	<u><u>6.993.304.310</u></u>	<u><u>2.759.178.443</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**10. Tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	P.tiền vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	40.220.061.226	231.840.271.974	15.059.477.804	246.050.000	287.365.861.004
Phân loại lại	-	6.015.864.203	(6.015.864.203)	-	-
Tăng trong năm, trong đó:	441.164.849	546.591.298	283.054.055	-	1.270.810.202
<i>Mua sắm trong năm</i>	-	-	283.054.055	-	283.054.055
<i>Nâng cấp tài sản cố định</i>	-	546.591.298	-	-	546.591.298
<i>Đ/tư XDCB h/thành</i>	441.164.849	-	-	-	441.164.849
Giảm trong năm, trong đó:	-	-	(1.105.114.375)	-	(1.105.114.375)
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	(1.105.114.375)	-	(1.105.114.375)
Số cuối năm	40.661.226.075	238.402.727.475	8.221.553.281	246.050.000	287.531.556.831
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	34.806.741.244	197.154.547.180	13.675.908.128	198.822.603	245.836.019.155
Phân loại lại	-	5.674.593.968	(5.674.593.968)	-	-
Khấu hao trong năm	1.074.629.470	6.295.791.922	355.713.124	19.500.000	7.745.634.516
T/lý, nhượng bán	-	-	(1.105.114.375)	-	(1.105.114.375)
Số cuối năm	35.881.370.714	209.124.933.070	7.251.912.909	218.322.603	252.476.539.296
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	5.413.319.982	34.685.724.794	1.383.569.676	47.227.397	41.529.841.849
Số cuối năm	4.779.855.361	29.277.794.405	969.640.372	27.727.397	35.055.017.535

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã hết khấu hao vẫn tiếp tục sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 223.296.619.187 đồng.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 27.983.165.485 đồng (Xem thuyết minh số V.21)

- Công ty không có TSCĐ hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**11. Tài sản cố định thuê tài chính**

	Máy móc, thiết bị	P.tiện vận tải truyền dẫn	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	10.871.105.481	2.545.014.141	13.416.119.622
Phân loại lại	2.545.014.141	(2.545.014.141)	-
Thuê TC trong năm	-	-	-
Số cuối năm	13.416.119.622	-	13.416.119.622
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	837.526.985	1.029.100.315	1.866.627.300
Phân loại lại	1.029.100.315	(1.029.100.315)	-
Khấu hao trong năm	1.511.279.571	-	1.511.279.571
Số cuối năm	3.377.906.871	-	3.377.906.871
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	10.033.578.496	1.515.913.826	11.549.492.322
Số cuối năm	10.038.212.751	-	10.038.212.751

Chi tiết các tài sản thuê tài chính như sau:

- Thuê tài chính 2 "Xe nâng Lonking 3,5 tấn, số khung SM80092 và số khung SM80093" của Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 760.000.000 đồng, thanh toán trước 136.800.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2025 là 116.850.016 đồng. Thời hạn thuê là 4 năm.
- Thuê tài chính 2 "Xe nâng Lonking 3,5 tấn, số khung SM80097 và số khung SM80094" của Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 775.760.000 đồng, ký cược đảm bảo 116.400.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2025 là 82.419.986 đồng. Thời hạn thuê là 4 năm.
- Thuê tài chính "Máy xúc lật bánh lốp Liu Gong" của Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 1.213.200.000 đồng, ký cược đảm bảo 182.100.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2025 là 128.887.500 đồng. Thời hạn thuê là 4 năm.
- Thuê tài chính "Máy nghiền" của Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 4.095.847.632 đồng, ký cược đảm bảo 240.450.000 đồng, thanh toán trước 240.450.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2025 là 453.187.312 đồng. Thời hạn thuê là 3 năm.
- Thuê tài chính "Máy in kỹ thuật số" của Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam. Tổng giá trị tài sản cả VAT là 9.211.808.838 đồng, ký cược đảm bảo 1.381.500.000 đồng, thanh toán trước 1.381.500.000 đồng, nợ thuê tài chính còn lại tại ngày 31/12/2025 là 3.909.989.424 đồng. Thời hạn thuê là 4 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Tài sản cố định vô hình**

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Thương hiệu Cosevco</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá				
Số đầu năm	59.034.314	351.070.952	2.000.000.000	2.410.105.266
Tăng trong năm	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối năm	59.034.314	351.070.952	2.000.000.000	2.410.105.266
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	59.034.314	351.070.952	2.000.000.000	2.410.105.266
Khấu hao trong năm	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Số cuối năm	59.034.314	351.070.952	2.000.000.000	2.410.105.266
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-	-

- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã hết khấu hao vẫn tiếp tục sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 2.410.105.266 đồng.
- Công ty không có TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025.
- Công ty không có TSCĐ vô hình chờ thanh lý tại ngày 31/12/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Số đầu năm	Chi phí phát sinh trong năm	Kết chuyển sang TSCĐ	Kết chuyển khác	Số cuối năm
Mua sắm tài sản cố định	274.545.455	8.508.600	283.054.055	-	-
- Xe ô tô tải	274.545.455	8.508.600	283.054.055	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	65.420.034	375.744.815	441.164.849	-	-
- Công trình XD cảnh quan và hệ thống thoát nước	65.420.034	375.744.815	441.164.849	-	-
Nâng cấp tài sản cố định	-	546.591.298	546.591.298	-	-
- Sấy phun ốp	-	213.443.150	213.443.150	-	-
- Hệ thống tháp sấy phun PXL	-	333.148.148	333.148.148	-	-
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	4.199.426.738	-	4.199.426.738	-
- Sửa chữa các tài sản thuộc phân xưởng lát	-	2.783.173.223	-	2.783.173.223	-
- Sửa chữa các tài sản thuộc phân xưởng khí than, cơ điện	-	1.368.082.305	-	1.368.082.305	-
- Sửa chữa các tài sản thuộc đội xe phục vụ sản xuất	-	48.171.210	-	48.171.210	-
Cộng	339.965.489	5.130.271.451	1.270.810.202	4.199.426.738	-

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Phải trả người bán là các bên liên quan	-	-
Phải trả người bán là các đối tượng khác	45.155.921.528	28.014.214.603
Công ty CP Đầu tư TM & Khai thác khoáng sản Vũ Bình	32.886.516.986	15.275.389.604
Công ty CP đầu tư công nghệ và TM tổng hợp Hà Nội	2.713.056.120	2.785.767.600
Công ty TNHH Fritta Việt Nam	1.199.661.434	648.878.053
Các đối tượng khác	8.356.686.988	9.304.179.346
Cộng	45.155.921.528	28.014.214.603

Trong đó, nợ quá hạn thanh toán là 0 đồng.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2025	01/01/2025
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	-
Người mua trả tiền trước là các đối tượng khác	123.387.384	116.017.169
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Vận tải Đại Thừa	18.288.000	-
Công ty Xây dựng số 6	17.508.103	17.508.103
Công ty trách nhiệm hữu hạn nội thất Đại Lợi Phát	-	25.468.932
Các đối tượng khác	87.591.281	73.040.134
Cộng	123.387.384	116.017.169

16. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		31/12/2025	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.572.219.417	1.572.219.417	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	65.396.188	64.615.729	780.459	-
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	382.780.210	382.273.778	506.432	-
Thuế TNDN	914.039.097	-	290.805.301	532.058.906	672.785.492	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	33.942.998	102.766.137	57.202.487	11.620.652	-
Thuế tài nguyên	894.240	-	7.836.960	8.051.520	679.680	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	37.031.692	37.031.692	-	-
Cộng	914.933.337	33.942.998	2.458.835.905	2.653.453.529	686.372.715	-

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng áp dụng mức thuế suất 10% đối với sản phẩm vật liệu xây dựng. Giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/12/2025, Công ty áp dụng mức thuế suất 8% đối với các sản phẩm này theo quy định của Nghị định 180/2024/NĐ-CP và Nghị định 174/2025/NĐ-CP của Chính phủ. Các sản phẩm khác áp dụng thuế suất theo quy định hiện hành;

Các hoạt động khác áp dụng mức thuế suất theo quy định hiện hành.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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 xác định như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	777.202.857	831.899.104
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	676.823.646	1.828.395.426
- Các khoản điều chỉnh tăng	678.614.560	1.828.395.426
+ Phạt chậm nộp, truy thu tiền thuế, BHXH	44.145.993	181.136.036
+ Chi phí không được trừ theo luật thuế TNDN	634.468.567	1.647.259.390
- Các khoản điều chỉnh giảm	1.790.914	-
+ Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	1.790.914	-
Thu nhập chịu thuế	1.454.026.503	2.660.294.530
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Thu nhập tính thuế	1.454.026.503	2.660.294.530
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	290.805.301	532.058.906
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	89.380.417
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	290.805.301	621.439.323

Các loại thuế khác và lệ phí

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Tiền lương phải trả	1.984.941.274	1.933.645.874
Cộng	1.984.941.274	1.933.645.874

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Chi phí phải trả là các bên liên quan	-	-
Chi phí phải trả là các đối tượng khác	944.809.990	801.312.088
Trích trước chi phí lãi vay	291.299.645	135.808.002
Trích trước chi phí tiền điện	534.456.346	641.643.192
Trích trước chi phí phải trả khác	119.053.999	23.860.894
Cộng	944.809.990	801.312.088

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Phải trả khác**19a. Ngắn hạn**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Phải trả khác là các bên liên quan	-	-
Phải trả khác là các đối tượng khác	2.642.299.232	2.605.752.774
Kinh phí công đoàn, BHXH	1.701.320.764	1.711.276.764
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	413.720.000	413.720.000
Thuế thu nhập cá nhân	84.347.221	-
Các khoản phải trả khác	442.911.247	480.756.010
Cộng	<u>2.642.299.232</u>	<u>2.605.752.774</u>

19b. Dài hạn

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	5.661.811.205	6.168.000.000
Cộng	<u>5.661.811.205</u>	<u>6.168.000.000</u>

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng trong năm</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	355.380	-	-	355.380
Cộng	<u>355.380</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>355.380</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**21. Vay và nợ thuê tài chính****21a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang dài hạn	Kết chuyển từ vay dài hạn	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	116.127.561.620	210.021.918.635	208.904.836.141	5.867.224.361	-	111.377.419.753
- Ngân hàng Công thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	40.996.018.141	75.509.859.198	72.553.052.244	-	-	43.952.825.095
- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - CN Đà Nẵng	54.110.331.570	110.611.055.188	114.740.140.237	-	-	49.981.246.521
- Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Đà Nẵng	7.596.459.048	15.528.617.356	11.678.510.928	-	-	11.446.565.476
- Ngân hàng Liên doanh Việt Nga - CN Đà Nẵng	5.997.528.500	8.370.385.701	8.371.131.540	-	-	5.996.782.661
- Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Đà Nẵng	-	2.001.192	2.001.192	-	-	-
- Cán bộ nhân viên Công ty	7.427.224.361	-	1.560.000.000	5.867.224.361	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	4.644.897.068	-	4.644.897.068	-	3.957.139.538	3.957.139.538
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - CN Đà Nẵng	437.500.000	-	437.500.000	-	-	-
- Quỹ đầu tư Phát triển - Thành phố Đà Nẵng	1.220.800.000	-	1.220.800.000	-	1.220.800.000	1.220.800.000
- Nợ thuê Tài chính	2.986.597.068	-	2.986.597.068	-	2.736.339.538	2.736.339.538
Cộng	120.772.458.688	210.021.918.635	213.549.733.209	5.867.224.361	3.957.139.538	115.334.559.291

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**21b. Vay và nợ thuế tài chính dài hạn**

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Kết chuyển sang ngắn hạn	Kết chuyển từ vay ngắn hạn	Số cuối năm
Vay dài hạn	7.133.584.238	1.020.000.000	5.727.224.361	3.957.139.538	5.867.224.361	4.336.444.700
- Quỹ đầu tư Phát triển - Thành phố Đà Nẵng (i)	2.442.250.000	-	-	1.220.800.000	-	1.221.450.000
- Cán bộ nhân viên Công ty (ii)	-	1.020.000.000	5.727.224.361	-	5.867.224.361	1.160.000.000
- Nợ thuế tài chính (iii)	4.691.334.238	-	-	2.736.339.538	-	1.954.994.700
Cộng	7.133.584.238	1.020.000.000	5.727.224.361	3.957.139.538	5.867.224.361	4.336.444.700

(i) Vay dài hạn tại Quỹ Đầu tư Phát triển - Thành phố Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 16/2022/HĐTD ngày 22/11/2022. Thời hạn vay 60 tháng; mục đích vay là để thanh toán tiền mua tài sản cố định. Lãi suất cho vay: 6,5%/năm. Tài sản đảm bảo tiền vay là tài sản hình thành từ vốn vay.

(ii) Vay dài hạn cán bộ công nhân viên Công ty. Mục đích vay là để bổ sung vốn lưu động cho Công ty nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất vay quy định theo từng hợp đồng.

(iii) Thuế tài chính dài hạn tại Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease và Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam theo các Hợp đồng cho thuê tài chính phát sinh trong năm 2022, 2023. Lãi suất thuê cố định với từng hợp đồng. Thời hạn thuê từ 3 đến 4 năm bắt đầu từ thời điểm đi thuê. (Xem thuyết minh số V.11)

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính**22. Vốn chủ sở hữu****a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	65.000.000.000	105.855.380	11.055.038.207	76.160.893.587
Tăng trong năm	-	-	210.459.781	210.459.781
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2024	65.000.000.000	105.855.380	11.265.497.988	76.371.353.368
Số dư tại ngày 01/01/2025	65.000.000.000	105.855.380	11.265.497.988	76.371.353.368
Lợi nhuận trong năm	-	-	486.397.556	486.397.556
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	65.000.000.000	105.855.380	11.751.895.544	76.857.750.924

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Ông Vũ Tuấn Bình	14.298.100.000	22%	14.298.100.000	22%
Bà Trần Hà Linh	11.025.000.000	17%	11.000.000.000	17%
Vốn góp của các cổ đông khác	39.676.900.000	61%	39.701.900.000	61%
Cộng	65.000.000.000	100%	65.000.000.000	100%

c. 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	65.000.000.000	65.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	65.000.000.000	65.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**d. Cổ phiếu**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	6.500.000	6.500.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	6.500.000	6.500.000
- Cổ phiếu thường	6.500.000	6.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu thường	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.500.000	6.500.000
- Cổ phiếu thường	6.500.000	6.500.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty không phân phối lợi nhuận sau thuế.

23. Tài khoản ngoại bảng**Ngoại tệ**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
Dolla Mỹ (USD)	3.117,53	3.130,73

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán gạch men	164.869.322.453	142.260.291.186
Doanh thu hoạt động khác	63.827.740.132	59.499.608.958
Cộng	<u><u>228.697.062.585</u></u>	<u><u>201.759.900.144</u></u>

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn hoạt động bán gạch men	130.067.905.993	112.325.367.848
Giá vốn hoạt động khác	63.515.594.921	52.149.036.478
Cộng	<u>193.583.500.914</u>	<u>164.474.404.326</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	590.647.251	525.587.456
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.790.914	-
Cộng	<u>592.438.165</u>	<u>525.587.456</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	8.438.310.347	9.998.536.192
Lỗ chênh lệch tỷ giá	53.181.749	20.659.630
Chi phí tài chính khác	20.053.046	115.438.135
Cộng	<u>8.511.545.142</u>	<u>10.134.633.957</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	5.345.278.681	4.934.024.548
Chi phí vật liệu, bao bì, dụng cụ	488.376.979	437.714.362
Chi phí khấu hao TSCĐ	752.316.232	924.885.008
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.405.227.400	7.747.296.804
Chi phí bằng tiền khác	1.574.977.557	1.699.099.601
Cộng	<u>14.566.176.849</u>	<u>15.743.020.323</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	6.073.139.541	6.047.356.121
Chi phí vật liệu, đồ dùng văn phòng	336.154.663	292.237.145
Chi phí khấu hao TSCĐ	141.965.721	100.499.879
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(10.596.681)	(211.849.661)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.267.105.406	2.205.756.323
Chi phí bằng tiền khác	2.778.796.008	2.280.041.555
Cộng	<u><u>11.586.564.658</u></u>	<u><u>10.714.041.362</u></u>

7. Thu nhập khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Xử lý công nợ	213.756.436	-
Thanh lý TSCĐ	109.090.908	324.989.114
Thu từ tiền bồi thường	11.135.155	-
Cộng	<u><u>333.982.499</u></u>	<u><u>324.989.114</u></u>

8. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí phạt vi phạm hợp đồng	44.112.117	-
Các khoản bị truy thu, phạt chậm nộp thuế	33.876	181.136.036
Các khoản chi phí khác	101.003.891	56.770.050
Cộng	<u><u>145.149.884</u></u>	<u><u>237.906.086</u></u>

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	486.397.556	210.459.781
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
+ Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-
- LN hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu CP phổ thông	486.397.556	210.459.781
- Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	6.500.000	6.500.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	<u><u>75</u></u>	<u><u>32</u></u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	486.397.556	210.459.781
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:		
+ Ảnh hưởng sau thuế của lãi trái phiếu có thể chuyển đổi	-	-
+ Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi	-	-
- Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	486.397.556	210.459.781
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	6.500.000	6.500.000
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	<u>75</u>	<u>32</u>

11. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, dụng cụ	86.963.129.823	79.446.215.822
Chi phí nhân công	24.313.003.840	20.337.662.348
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.256.914.087	9.421.834.700
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.665.530.543	18.926.206.259
Chi phí khác bằng tiền	4.057.569.813	7.886.235.445
Cộng	<u>148.256.148.106</u>	<u>136.018.154.574</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (đơn vị tính: đồng)**1. Tiền trả nợ gốc vay**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền trả nợ gốc vay theo các kế ước thông thường	(216.290.360.502)	(292.670.830.523)
Cộng	<u>(216.290.360.502)</u>	<u>(292.670.830.523)</u>

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**1a. 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**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và Ban thư ký Hội đồng quản trị. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	Năm nay		
			Lương, thưởng, thù lao	Cổ tức	Tổng cộng
1	Ông Lê Nguyên Hải	Chủ tịch HĐQT	228.349.182	-	228.349.182
2	Ông Vũ Tuấn Bình	TV HĐQT, Tổng Giám đốc	434.932.818	-	434.932.818
3	Bà Phạm Thị Dịu	Thành viên HĐQT	48.000.000	-	48.000.000
4	Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ	TV HĐQT, Phó TGD	357.443.364	-	357.443.364
5	Ông Phạm Tất Vũ	Thành viên HĐQT	99.334.462	-	99.334.462
6	Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Trưởng BKS	48.000.000	-	48.000.000
7	Ông Huỳnh Bá Thuận	Thành viên BKS	208.061.364	-	208.061.364
8	Ông Phạm Hồng Quang	Thành viên BKS	270.557.964	-	270.557.964
9	Bà Từ Thị Hiền	Phó TGD, Thư ký HĐQT	295.119.455	-	295.119.455
10	Bà Trương Thị Phú	Kế toán trưởng	244.792.455	-	244.792.455
	Tổng cộng		2.234.591.061	-	2.234.591.061

STT	Thành viên Ban lãnh đạo	Chức danh	Năm trước		
			Lương, thưởng, thù lao	Cổ tức	Tổng cộng
1	Ông Lê Nguyên Hải	Chủ tịch HĐQT	261.338.000	-	261.338.000
2	Ông Vũ Tuấn Bình	TV HĐQT, Tổng Giám đốc	446.578.539	-	446.578.539
3	Bà Phạm Thị Dịu	Thành viên HĐQT	48.000.000	-	48.000.000
4	Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ	TV HĐQT, Phó TGD	348.060.182	-	348.060.182
5	Ông Phạm Tất Vũ	Thành viên HĐQT	204.582.923	-	204.582.923
6	Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Trưởng BKS	48.000.000	-	48.000.000
7	Ông Nguyễn Văn Tâm	Thành viên BKS	45.603.161	-	45.603.161
8	Ông Trần Đình Nghĩa	Thành viên BKS	81.122.538	-	81.122.538
9	Ông Huỳnh Bá Thuận	Thành viên BKS	172.254.636	-	172.254.636
10	Bà Từ Thị Hiền	Phó TGD, Thư ký HĐQT	343.101.347	-	343.101.347
11	Bà Trương Thị Phú	Kế toán trưởng	225.592.636	-	225.592.636
	Tổng cộng		2.224.233.962	-	2.224.233.962

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch và số dư với các bên liên quan khác.

2. Số liệu so sánh

Là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác. Một số chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024 được trình bày lại do sai sót trong việc hạch toán kế toán, cụ thể:

07
NH
NH
U.V.
G
NĂM

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN COSEVCO

Đường số 9, KCN Hòa Khánh, Phường Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Trên Bảng cân đối kế toán**

CHỈ TIÊU	Mã số	Số liệu năm trước	Số liệu năm trước trình bày lại	Chênh lệch	Ghi chú
Tài sản cố định hữu hình	221	42.580.418.086	41.529.841.849	(1.050.576.237)	
- Nguyên giá	222	288.417.470.238	287.365.861.004	(1.051.609.234)	(*)
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(245.837.052.152)	(245.836.019.155)	1.032.997	(*)
Tài sản cố định thuê tài chính	224	10.498.916.085	11.549.492.322	1.050.576.237	
- Nguyên giá	225	12.364.510.388	13.416.119.622	1.051.609.234	(*)
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	(1.865.594.303)	(1.866.627.300)	(1.032.997)	(*)

(*) Điều chỉnh tăng nguyên giá Tài sản cố định thuê tài chính, giảm nguyên giá Tài sản cố định hữu hình số tiền 1.051.609.234 đồng; điều chỉnh tăng Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định thuê tài chính, giảm Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình số tiền 1.032.997 đồng do hạch toán nhầm trong năm trước.

3. Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục

Không có những yếu tố đưa đến sự nghi ngờ về khả năng hoạt động kinh doanh liên tục của Công ty và các biện pháp, cam kết đảm bảo cho sự hoạt động trong thời gian tới của Công ty.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Đà Nẵng, ngày 31 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

NGUYỄN VŨ MAI PHƯƠNG

Kế toán trưởng

TRƯƠNG THỊ PHÚ

Tổng Giám đốc



VŨ TUẤN BÌNH

