

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI ĐỒNG NAI

*Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán
Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Được kiểm toán bởi:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh - Tel: 028.38205944 - Fax: 028.38205942

MỤC LỤC

| <u>Nội dung</u> | <u>Trang</u> |
|--|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 03 - 05 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 06 - 07 |
| BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN | |
| - Bảng cân đối kế toán riêng | 08 - 09 |
| - Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 10 |
| - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 11 - 12 |
| - Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 13 - 40 |

50501
CÔ
T
DỊCH V
VI CHỈ
VÀ KI
PH
VI-T

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch ngói Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Gạch ngói Đồng Nai (gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Gạch ngói Đồng Nai theo Quyết định số 2313/QĐ-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt điều chỉnh phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty Gạch ngói Đồng Nai thuộc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 thành Công ty cổ phần. Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0300397028, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 3 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và thay đổi lần thứ 7 ngày 28 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 90.000.000.000 VND

Vốn góp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 90.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 119 Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh.

Cổ phiếu của Công ty hiện được đăng ký giao dịch tại sàn UpCOM với mã “GND”.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, cho thuê văn phòng và dịch vụ vận tải.

3. Ngành nghề kinh doanh

Công nghiệp sản xuất gạch ngói, vật liệu chịu lửa, gốm sứ xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản; Đầu tư kinh doanh nhà và đô thị, văn phòng, căn hộ cao cấp, khu công nghiệp và khu dân cư; Môi giới bất động sản; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp; Trang trí nội ngoại thất công trình; Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, vật tư máy móc trong lĩnh vực vật liệu xây dựng; Đại lý kinh doanh xăng dầu; Mua bán thiết bị văn phòng, đồ gỗ, kim khí điện máy; Quảng cáo thương mại; Mua bán hàng tiêu dùng: thực phẩm, nước giải khát (không kinh doanh dịch vụ ăn uống), xe ô tô, xe gắn máy, phụ tùng xe gắn máy; Tư vấn và chuyển giao công nghệ sản xuất gốm thô; Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô; Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính - kế toán).

4. Kết quả hoạt động

Kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được thể hiện trong Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

5. Các sự kiện sau ngày khoá sổ kế toán lập báo cáo tài chính riêng

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.



6. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Đại diện theo Pháp luật

Hội đồng Quản trị

| | | |
|-----|----------------------|---|
| Ông | Nguyễn Đức Hoàng | Chủ tịch |
| Ông | Nguyễn Hoàng Linh | Phó chủ tịch |
| Bà | Bùi Thị Chiêm | Thành viên |
| Ông | Nguyễn Hoàng Hải | Thành viên |
| Ông | Phan Tấn Dũng | Thành viên (Bỏ nhiệm kể từ ngày 28/04/2025) |
| Ông | Võ Đình Thanh Thuyên | Thành viên (Miễn nhiệm kể từ ngày 28/04/2025) |

Ban Tổng Giám đốc

| | | |
|-----|-------------------|--|
| Ông | Nguyễn Đức Dũng | Tổng Giám đốc |
| Ông | Hoàng Quang Tuyển | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông | Nguyễn Hoàng Linh | Phó Tổng Giám đốc kiêm trưởng phòng vật tư |
| Ông | Nguyễn Thanh Long | Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc nhà máy Gạch ngói Đồng Nai 2 và nhà máy gạch ngói Việt Đức |
| Ông | Bùi Xuân Đức | Phó Tổng Giám đốc kiêm giám đốc nhân sự |

Ban Kiểm soát

| | | |
|-----|-----------------|---|
| Ông | Lê Minh Đức | Trưởng Ban |
| Ông | Nguyễn Anh Tú | Thành viên (Bỏ nhiệm kể từ ngày 28/04/2025) |
| Ông | Hoàng Văn Ảnh | Thành viên (Bỏ nhiệm kể từ ngày 28/04/2025) |
| Ông | Hoàng Hữu Thăng | Thành viên (Miễn nhiệm kể từ ngày 28/04/2025) |
| Ông | Trần Hồng Tuấn | Thành viên (Miễn nhiệm kể từ ngày 28/04/2025) |

Đại diện theo pháp luật

| | |
|-----|-----------------|
| Ông | Nguyễn Đức Dũng |
|-----|-----------------|

Theo danh sách trên, không ai trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát sử dụng quyền lực mà họ được giao trong việc quản lý, điều hành Công ty để có được bất kỳ một lợi ích nào khác ngoài những lợi ích thông thường từ việc nắm giữ cổ phiếu như các cổ đông khác.

7. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.



8. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

9. Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết Công ty đã tuân thủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 do Bộ Tài Chính ban hành về hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Dũng

Số: 199/BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**
Công ty Cổ phần Gạch Ngói Đồng Nai

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch ngói Đồng Nai, được lập ngày 18 tháng 03 năm 2026 từ trang 08 đến trang 40, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

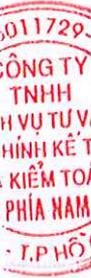
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty Cổ phần Gạch ngói Đồng Nai tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính

Kế toán và Kiểm toán Phía Nam

Phó Tổng Giám đốc



Tạ Quang Long

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 0649-2023-142-1

Kiểm toán viên

Lê Linh Phương

Giấy Chứng nhận Đăng ký Hành nghề

Kiểm toán số: 5915-2023-142-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 295.764.931.650 | 303.665.397.529 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.01 | 11.848.302.713 | 12.107.962.016 |
| 1. Tiền | 111 | | 11.848.302.713 | 12.107.962.016 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 137.000.000.000 | 107.000.000.000 |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.02 | 137.000.000.000 | 107.000.000.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 60.978.005.225 | 40.662.109.491 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.03 | 63.469.318.990 | 39.180.397.995 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.04 | 4.515.217.709 | 4.345.453.526 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.05 | 10.000.000.000 | - |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.06 | 1.580.192.782 | 1.528.119.430 |
| 5. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.10 | (18.586.724.256) | (4.391.861.460) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.07 | 85.828.868.628 | 143.086.842.467 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 100.954.902.764 | 158.753.147.090 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (15.126.034.136) | (15.666.304.623) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 109.755.084 | 808.483.555 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 100.022.665 | 808.483.555 |
| 2. Thuế và các khoản phải thu nhà nước | 153 | V.15 | 9.732.419 | - |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 122.596.424.556 | 123.921.880.681 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.574.176.336 | 1.574.176.336 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.06 | 1.574.176.336 | 1.574.176.336 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 46.204.798.116 | 43.855.653.162 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.08 | 46.204.798.116 | 43.855.653.162 |
| - Nguyên giá | 222 | | 341.338.324.226 | 365.457.578.880 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (295.133.526.110) | (321.601.925.718) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | | - | - |
| - Nguyên giá | 228 | | 104.103.860 | 104.103.860 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (104.103.860) | (104.103.860) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.09 | 2.811.089.411 | 3.296.116.267 |
| - Nguyên giá | 231 | | 12.207.837.490 | 12.207.837.490 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (9.396.748.079) | (8.911.721.223) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 368.154.150 | 967.192.000 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.12 | 368.154.150 | 967.192.000 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.11 | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 30.000.000.000 | 30.000.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 41.638.206.543 | 44.228.742.916 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.13 | 41.638.206.543 | 44.228.742.916 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 418.361.356.206 | 427.587.278.210 |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C - NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 67.022.553.486 | 90.028.757.991 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 65.691.677.228 | 88.710.741.233 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.14 | 4.728.955.040 | 14.746.691.737 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | | 991.863.532 | 991.885.456 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.15 | 7.379.982.523 | 4.415.588.399 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 5.087.783.262 | 12.734.803.508 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.16 | 9.273.591.202 | 5.605.488.880 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.17 | 10.099.657.172 | 9.544.557.621 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18 | - | 11.713.740.135 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 28.129.844.497 | 28.957.985.497 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 1.330.876.258 | 1.318.016.758 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.17 | 1.330.876.258 | 1.318.016.758 |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 351.338.802.720 | 337.558.520.219 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.19 | 351.338.802.720 | 337.558.520.219 |
| 1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 411 | | 90.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 90.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 8.319.085.585 | 8.319.085.585 |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 184.420.762.833 | 184.420.762.833 |
| 4. Lợi nhuận chưa phân phối | 421 | | 68.598.954.302 | 54.818.671.801 |
| - Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 45.818.671.801 | 37.414.349.248 |
| - Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này | 421b | | 22.780.282.501 | 17.404.322.553 |
| II. Nguồn kinh phí, quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 418.361.356.206 | 427.587.278.210 |

Người lập biểu

Nguyễn Xuân Quang

Kế toán trưởng

Bùi Thị Chiêm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.01 | 242.349.609.007 | 222.753.586.712 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 242.349.609.007 | 222.753.586.712 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.02 | 196.498.662.176 | 189.896.714.044 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 45.850.946.831 | 32.856.872.668 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.03 | 16.124.677.484 | 21.718.776.864 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.04 | 432.904.570 | 808.366.870 |
| + Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | | 432.904.570 | 808.366.870 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.05 | 5.553.482.293 | 6.210.648.999 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.05 | 25.870.036.928 | 17.794.113.594 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | 30.119.200.524 | 29.762.520.069 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.06 | 8.707.727.276 | 186.880.767 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.07 | 957.904.454 | 102.629.197 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 7.749.822.822 | 84.251.570 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 37.869.023.346 | 29.846.771.639 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.09 | 6.088.740.845 | 3.442.449.086 |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 31.780.282.501 | 26.404.322.553 |

Người lập biểu

Nguyễn Xuân Quang

Kế toán trưởng

Bùi Thị Chiêm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------|-------------|-------------------------|-----------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 37.869.023.346 | 29.846.771.639 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 9.094.032.264 | 9.178.008.166 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 13.654.592.309 | 2.617.552.811 |
| - (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | | (1.722.239.582) | (1.661.073.100) |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | | (20.710.165.175) | (20.075.973.259) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 432.904.570 | 808.366.870 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 38.618.147.732 | 20.713.653.127 |
| - Biến động các khoản phải thu | 09 | | (22.726.358.029) | (18.517.947.042) |
| - Biến động hàng tồn kho | 10 | | 57.798.244.326 | 12.144.257.730 |
| - Biến động các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (10.589.402.279) | 944.714.228 |
| - Biến động chi phí trả trước | 12 | | 2.590.536.373 | 4.546.340.635 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (432.904.570) | (808.366.870) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (5.497.649.086) | (4.399.804.266) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | 50.000.000 | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | | (878.141.000) | (2.593.955.881) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | 58.932.473.467 | 12.028.891.661 |
| 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 | | (10.958.150.362) | (1.238.936.187) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | | 6.307.727.273 | 92.592.593 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (185.000.000.000) | (58.000.000.000) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | 145.000.000.000 | 60.000.000.000 |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 14.402.437.902 | 19.983.380.666 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (30.247.985.187) | 20.837.037.072 |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | | 27.297.679.777 | 58.777.433.447 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (39.011.419.912) | (75.083.485.050) |
| 3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | | (17.866.975.000) | (17.908.113.500) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (29.580.715.135) | (34.214.165.103) |
| | | | | |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | | (896.226.855) | (1.348.236.370) |
| | | | | |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 12.107.962.016 | 13.052.794.826 |
| | | | | |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 636.567.552 | 403.403.560 |
| | | | | |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | VII | 11.848.302.713 | 12.107.962.016 |

Người lập biểu

Nguyễn Xuân Quang

Kế toán trưởng

Bùi Thị Chiêm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Gạch ngói Đồng Nai (gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước - Công ty Gạch ngói Đồng Nai theo Quyết định số 2313/QĐ-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt điều chỉnh phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty Gạch ngói Đồng Nai thuộc Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 thành Công ty cổ phần. Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0300397028, đăng ký lần đầu ngày 21 tháng 3 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và thay đổi lần thứ 7 ngày 28 tháng 08 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là: 90.000.000.000 VND

Vốn góp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 90.000.000.000 VND

Trụ sở chính của Công ty tại 119 Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh.

Cổ phiếu của Công ty hiện được đăng ký giao dịch tại sàn UpCOM với mã “GND”.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất, cho thuê văn phòng và dịch vụ vận tải.

3. Ngành nghề kinh doanh

Công nghiệp sản xuất gạch ngói, vật liệu chịu lửa, gốm sứ xây dựng; Khai thác, chế biến khoáng sản; Đầu tư kinh doanh nhà và đô thị, văn phòng, căn hộ cao cấp, khu công nghiệp và khu dân cư; Môi giới bất động sản; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình kỹ thuật hạ tầng và khu công nghiệp; Trang trí nội ngoại thất công trình; Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng, vật tư máy móc trong lĩnh vực vật liệu xây dựng; Đại lý kinh doanh xăng dầu; Mua bán thiết bị văn phòng, đồ gỗ, kim khí điện máy; Quảng cáo thương mại; Mua bán hàng tiêu dùng: thực phẩm, nước giải khát (không kinh doanh dịch vụ ăn uống), xe ô tô, xe gắn máy, phụ tùng xe gắn máy; Tư vấn và chuyển giao công nghệ sản xuất gốm thô; Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô; Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính - kế toán).

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.

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

Không có đặc điểm hoạt động nào gây ảnh hưởng trọng yếu cần thiết phải công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

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

Các số liệu tương ứng của năm tài chính trước so sánh được với số liệu của năm tài chính này.

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 281 nhân viên (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 389 nhân viên).

8. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 01 (một) Công ty con. Chi tiết như sau:

| <u>Tên công ty</u> | <u>Địa chỉ</u> | <u>Tỷ lệ kiểm soát</u> | <u>Tỷ lệ lợi ích</u> |
|--|---|------------------------|----------------------|
| Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Tuildonai | 119 Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 100% | 100% |

Danh sách Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc:

| <u>Tên công ty</u> | <u>Địa chỉ</u> | <u>Hoạt động chính</u> |
|--|---|------------------------|
| Nhà máy Gạch ngói Đồng Nai 2 | Khu Công nghiệp Biên Hòa 1, đường số 2, Phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. | Sản xuất gạch ngói |
| Nhà máy Gạch ngói Việt Đức | Thửa đất số 155, Đường ĐT747, Khu phố 7, Phường Tân Uyên, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Sản xuất gạch ngói |
| Nhà máy Khai thác và chế biến khoáng sản | Áp Đồng Chanh, Xã Phước Hoà, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Khai thác mỏ đất sét |

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

1. Năm tài chính

Niên độ kế toán 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

Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán và trình bày trên Báo cáo tài chính riêng là Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng").

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

1. Chế độ kế toán

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Thông tư hướng dẫn, bổ sung, sửa đổi.

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

a. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Các khoản tiền là toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại thời điểm báo cáo, gồm: tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

b. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian thu hồi còn lại không quá 03 tháng kể từ ngày báo cáo có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng.

c. Nguyên tắc, phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ phải theo dõi chi tiết theo nguyên tệ và phải được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá bình quân gia quyền di động.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư ngoại tệ của các khoản mục tiền tệ theo nguyên tắc:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: Là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng thì tỷ giá thực tế khi đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản ngoại tệ;

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Là các khoản đầu tư ra bên ngoài doanh nghiệp nhằm mục đích sử dụng hợp lý vốn nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp như: Đầu tư góp vốn vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết, đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính khác.

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

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn;

- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.



a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư này không phản ánh các loại trái phiếu và công cụ nợ nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (thời gian thu hồi còn lại từ 3 tháng trở lên), 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.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, Công ty phải đánh giá khả năng thu hồi. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hay toàn bộ khoản đầu tư có thể không thể thu hồi được, số tổn thất phải ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ. Trường hợp số tổn thất không thể xác định được một cách đáng tin cậy thì không ghi giảm khoản đầu tư và được thuyết minh về khả năng thu hồi của khoản đầu tư trên Thuyết minh Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính.

b. Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Sau đó, Ban điều hành thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối kỳ kế toán.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu

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

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

- Phải thu khách hàng: các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua như bán hàng, cung cấp dịch vụ, thanh lý / nhượng bán tài sản, tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác;
- Phải thu nội bộ: các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải thu khác: các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

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

- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn;
- Các khoản phải thu có kỳ hạn thu hồi còn lại từ 12 tháng trở lên hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải thu có gốc ngoại tệ (trừ các khoản trả trước cho người bán; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc người bán không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải nhận lại các khoản trả trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: các khoản nợ phải thu khó đòi được trích lập dự phòng phải thu khó đòi khi lập Báo cáo tài chính. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm lập Báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Đối với những khoản phải thu khó đòi kéo dài trong nhiều năm mà Công ty đã cố gắng dùng mọi biện pháp để thu nợ nhưng vẫn không thu được nợ và xác định khách nợ thực sự không có khả năng thanh toán thì Công ty có thể phải làm các thủ tục bán nợ cho Công ty mua, bán nợ hoặc xóa những khoản nợ phải thu khó đòi trên sổ kế toán (thực hiện theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty).

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

a. Nguyên tắc ghi nhận

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Các tài sản được Công ty mua về để sản xuất, sử dụng hoặc để bán không được trình bày là hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán mà được trình bày là tài sản dài hạn, bao gồm:

- Sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ kinh doanh thông thường;
- Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

b. Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho

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

c. Phương pháp hạch toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.



d. Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Cuối niên độ kế toán, nếu giá trị hàng tồn kho không thu hồi đủ do bị hư hỏng, lỗi thời, giá bán bị giảm hoặc chi phí hoàn thiện, chi phí bán hàng tăng lên thì Công ty lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập là chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Tài sản cố định ("TSCĐ")

a. Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các loại tài sản như sau:

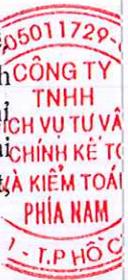
| | <u>Số năm khấu hao ước tính</u> |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - Nhà cửa vật kiến trúc | 06 - 20 |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 10 |
| - Máy móc thiết bị | 05 - 15 |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 05 |
| - Tài sản cố định khác | 04 - 15 |

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá, khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.

b. Nguyên tắc kế toán và khấu hao 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 là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình 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.

Tài sản cố định vô hình là chương trình phần mềm được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.



6. Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị xây dựng (không bao gồm nội thất và thang máy) của tòa nhà Văn phòng tại Số 119 Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh được sử dụng cho mục đích thu lợi từ việc cho thuê, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

7. Nguyên tắc ghi nhận 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.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ 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. Các khoản chi phí trả trước này được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính.

Phân loại các chi phí trả trước khi lập Báo cáo tài chính theo nguyên tắc như sau:

- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là ngắn hạn;
- Số tiền trả trước để được cung cấp hàng hóa, dịch vụ trong khoảng thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ SXKD thông thường kể từ thời điểm trả trước được phân loại là dài hạn.

Chi phí trả trước dài hạn là chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng để có được quyền sử dụng đất có thời hạn cho mục đích khai thác khoáng sản (sét gạch ngói), được phân bổ theo thời hạn cấp phép khai thác khoáng sản và chia làm 3 giai đoạn như sau:

Giai đoạn 1

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép khai thác khoáng sản (sét gạch ngói) số 87/GP-UBND ngày 11 tháng 9 năm 2009 với diện tích 88.753 m² (gồm 03 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 934370, AP 934371, AP 934372 ngày 09 tháng 11 năm 2009). Thời gian khai thác là 20 năm kể từ tháng 11 năm 2009. Phương thức: Nhà nước giao đất trả tiền hàng năm.

Giai đoạn 2

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 42/GP-UBND ngày 13 tháng 11 năm 2014 thay thế Giấy phép khai thác khoáng sản số 87/GP-UBND ngày 11 tháng 09 năm 2009 với diện tích 27 ha (gồm 06 Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CK 047267, CK047268, CK047270, CK047271, CK047278, CK047280, CK047280 ngày 17 tháng 7 năm 2017). Thời gian khai thác là 08 năm 10 tháng kể từ tháng 11 năm 2014. Phương thức: Nhà nước giao đất trả tiền hàng năm, thời gian sử dụng đất đến ngày 13 tháng 9 năm 2023.

Giai đoạn 3

Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 121/GP-UBND ngày 31/12/2020 thay thế Giấy phép khai thác khoáng sản số 42/GP-UBND ngày 13/11/2014 với diện tích 42 ha. Thời gian khai thác là 15 năm 06 tháng kể từ ngày 30/12/2020. Phương thức: Nhà nước giao đất trả tiền hàng năm.

9. Nguyên tắc ghi nhận 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 được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán: các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong kỳ kế toán nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán;
- Phải trả nội bộ: các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc;
- Phải trả khác: các khoản phải trả không có tính chất thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa, dịch vụ.



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

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

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính theo quy định của pháp luật, Công ty đánh giá lại số dư của các khoản nợ phải trả có gốc ngoại tệ (trừ các khoản người mua trả tiền trước; nếu tại thời điểm lập báo cáo có bằng chứng chắc chắn về việc Công ty không thể cung cấp hàng hóa, dịch vụ và Công ty sẽ phải trả lại các khoản nhận trước bằng ngoại tệ thì các khoản này được coi là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) theo tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và vốn hóa chi phí đi vay

Vay và nợ thuê tài chính bao gồm các khoản tiền vay và nợ thuê tài chính từ các ngân hàng, công ty tài chính và các đối tượng khác.

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

- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng được phân loại là ngắn hạn;
- Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính có thời hạn trả nợ còn lại hơn 12 tháng được phân loại là dài hạn.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến các khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

a. Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

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

11172
CÔNG TY
TNHH
VỤ TƯ
NH KẾ
KIỂM TOÁN
IA HẠN
P HỒ

b. Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh sau thuế TNDN của Công ty tại thời điểm báo cáo.

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 của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập

a. Doanh thu bán hàng

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

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

b. Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

c. Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.



d. Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (02) điều kiện sau:

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

13. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

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

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong kỳ kế toán chủ yếu bao gồm các khoản chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí lãi vay, lãi trái phiếu, chi phí đi vay và phát hành trái phiếu, chi phí phải trả theo hợp đồng hợp tác đầu tư, dự phòng đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và chi phí tài chính khác.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

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



16. Nguyên tắc ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

17. 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 trong hình thức pháp lý.

18. Công cụ tài chính

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

19. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh hoặc theo khu vực địa lý.



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

Đơn vị tính: VND

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt | 177.959.049 | 155.915.522 |
| - Tiền gửi ngân hàng | 11.670.343.664 | 11.952.046.494 |
| Cộng | 11.848.302.713 | 12.107.962.016 |

2. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*) | 80.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| - Trái phiếu (**) | 57.000.000.000 | 57.000.000.000 |
| Cộng | 137.000.000.000 | 107.000.000.000 |

Ghi chú:

(*) Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Sài Gòn và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh với lãi suất từ 4,5%-7,6%/năm.

(**) Đây là các khoản trái phiếu có kỳ hạn 01 năm của Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt phát hành với lãi suất từ 8-8,2%/năm. Loại trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không có tài sản đảm bảo.

3. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 63.469.318.990 | 39.180.397.995 |
| - Mao Kim Sean Depot | 33.306.328.297 | 32.220.824.921 |
| - Công ty TNHH Phương Thảo | 9.989.906.880 | 5.062.760.281 |
| - Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Tuildonai | 19.153.559.758 | 882.131.569 |
| - Phải thu đối tượng khác | 1.019.524.055 | 1.014.681.224 |

b. Dài hạn

c. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan

(Xem mục VIII.1 tại thuyết minh báo cáo tài chính riêng này).

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|----------------------|----------------------|
| a. Ngắn hạn | 4.515.217.709 | 4.345.453.526 |
| - DNTN Cao Kim Long | 3.000.000.000 | 3.000.000.000 |
| - Công ty TNHH Tư vấn quy hoạch Kiến trúc AAP | 551.841.000 | 551.841.000 |
| - Công ty Cổ phần Cơ khí Tiến Mạnh | 258.032.000 | 258.032.000 |
| - Trả trước các đối tượng khác | 705.344.709 | 535.580.526 |
| b. Dài hạn | - | - |
| Cộng | 4.515.217.709 | 4.345.453.526 |

5. PHẢI THU CHO VAY NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|------------|
| - Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (*) | 10.000.000.000 | - |
| Cộng | 10.000.000.000 | - |

Ghi chú:

(*) Đây là khoản cho vay theo Hợp đồng vay vốn số 22/025/HĐVV/VDS ngày 20 tháng 08 năm 2025 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt với số tiền 10.000.000.000 đồng, thời gian cho vay 12 tháng, lãi suất 8%/năm, cho vay tín chấp không có tài sản đảm bảo.

6. PHẢI THU KHÁC

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---|----------------------|----------|----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. Ngắn hạn | 1.580.192.782 | - | 1.528.119.430 | - |
| - Tạm ứng | 333.903.218 | - | 437.068.044 | - |
| - Phải thu khác | 1.246.289.564 | - | 1.091.051.386 | - |
| + Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh (Tiền thuê đất-Nhà máy gạch ngói Việt Đức) | 656.621.164 | - | 686.448.749 | - |
| + Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh (Tiền khai thác khoáng sản-Nhà máy khai thác và chế biến khoáng sản) | 175.972.132 | - | - | - |
| + Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh (Tiền thuê đất- Nhà máy khai thác và chế biến khoáng sản) | 308.933.565 | - | 308.933.565 | - |
| + Phải thu khác | 104.762.703 | - | 95.669.072 | - |
| b. Dài hạn | 1.574.176.336 | - | 1.574.176.336 | - |
| - Ký cược, ký quỹ | 1.574.176.336 | - | 1.574.176.336 | - |
| Cộng | 3.154.369.118 | - | 3.102.295.766 | - |

7. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| - Nguyên liệu, vật liệu | 30.753.204.481 | - | 45.350.225.012 | - |
| - Công cụ, dụng cụ | 1.281.927.784 | - | 1.972.738.083 | - |
| - Chi phí SXKD dở dang | 4.665.160 | - | 13.709.806 | - |
| - Thành phẩm | 68.915.105.339 | (15.126.034.136) | 111.416.474.189 | (15.666.304.623) |
| Cộng giá gốc của hàng tồn kho | 100.954.902.764 | (15.126.034.136) | 158.753.147.090 | (15.666.304.623) |

Ghi chú:

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất tại ngày 31/12/2025 là 51.819.708.435 đồng (tại ngày 31/12/2024 là 63.401.832.722 đồng)

8. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| Chỉ tiêu | Nhà cửa vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | TSCĐ khác | Cộng |
|---|--------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|-----------------|
| I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình | | | | | | |
| 1. Số dư đầu năm | 30.666.126.537 | 200.633.904.898 | 22.103.318.568 | 1.706.661.589 | 110.347.567.288 | 365.457.578.880 |
| 2. Số tăng trong năm | - | - | 5.374.181.273 | - | 7.732.899.089 | 13.107.080.362 |
| - Mua trong năm | - | - | 5.374.181.273 | - | - | 5.374.181.273 |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành | - | - | - | - | 5.583.969.089 | 5.583.969.089 |
| - Phân loại lại | - | - | - | - | 2.148.930.000 | 2.148.930.000 |
| 3. Số giảm trong năm | 10.471.237.200 | 5.422.153.334 | 6.962.453.545 | - | 14.370.490.937 | 37.226.335.016 |
| - Thanh lý, nhượng bán | 10.471.237.200 | 3.273.223.334 | 6.962.453.545 | - | 14.370.490.937 | 35.077.405.016 |
| - Phân loại lại | - | 2.148.930.000 | - | - | - | 2.148.930.000 |
| 4. Số dư cuối năm | 20.194.889.337 | 195.211.751.564 | 20.515.046.296 | 1.706.661.589 | 103.709.975.440 | 341.338.324.226 |
| II. Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | | |
| 1. Số dư đầu năm | 29.940.334.848 | 165.753.215.041 | 19.249.201.828 | 1.706.661.589 | 104.952.512.412 | 321.601.925.718 |
| 2. Khấu hao trong năm | 77.815.560 | 5.640.404.487 | 1.416.193.631 | - | 2.280.440.490 | 9.414.854.168 |
| - Khấu hao tăng trong năm | 77.815.560 | 5.640.404.487 | 1.416.193.631 | - | 1.474.591.730 | 8.609.005.408 |
| - Phân loại lại | - | - | - | - | 805.848.760 | 805.848.760 |
| 3. Giảm trong năm | 10.471.237.200 | 4.079.072.094 | 6.962.453.545 | - | 14.370.490.937 | 35.883.253.776 |
| - Thanh lý, nhượng bán | 10.471.237.200 | 3.273.223.334 | 6.962.453.545 | - | 14.370.490.937 | 35.077.405.016 |
| - Phân loại lại | - | 805.848.760 | - | - | - | 805.848.760 |
| 4. Số dư cuối năm | 19.546.913.208 | 167.314.547.434 | 13.702.941.914 | 1.706.661.589 | 92.862.461.965 | 295.133.526.110 |
| III. Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình | | | | | | |
| 1. Tại ngày đầu năm | 725.791.689 | 34.880.689.857 | 2.854.116.740 | - | 5.395.054.876 | 43.855.653.162 |
| 2. Tại ngày cuối năm | 647.976.129 | 27.897.204.130 | 6.812.104.382 | - | 10.847.513.475 | 46.204.798.116 |

Ghi chú:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 257.544.479.241 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 288.456.952.312 VND)



9. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| Chỉ tiêu | Toà nhà văn phòng cho thuê | Tổng cộng |
|------------------------|-------------------------------|----------------|
| Nguyên giá | | |
| 1. Số dư đầu năm | 12.207.837.490 | 12.207.837.490 |
| 2. Số tăng trong năm | - | - |
| 3. Số giảm trong năm | - | - |
| 4. Số dư cuối năm | 12.207.837.490 | 12.207.837.490 |
| Hao mòn lũy kế | | |
| 1. Số dư đầu năm | 8.911.721.223 | 8.911.721.223 |
| 2. Khấu hao trong năm | 485.026.856 | 485.026.856 |
| 3. Giảm trong năm | - | - |
| 4. Số dư cuối năm | 9.396.748.079 | 9.396.748.079 |
| Giá trị còn lại | | |
| 1. Số dư đầu năm | 3.296.116.267 | 3.296.116.267 |
| 2. Số dư cuối năm | 2.811.089.411 | 2.811.089.411 |

Ghi chú:

Bất động sản đầu tư là giá trị tòa nhà Văn phòng tại Số 119 Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Tp. Hồ Chí Minh (không bao gồm giá trị nội thất và giá trị thang máy). Tòa nhà này được dùng vừa làm văn phòng của Công ty vừa cho mục đích thuê. Tuy nhiên, diện tích phần lớn là cho thuê nên Công ty theo dõi toàn bộ trên giá trị tài sản Bất động sản đầu tư và được khấu hao với thời gian 25 năm.

10. NỢ XẤU

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|----------------|------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| | Giá trị gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá trị gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi | 33.343.079.438 | 14.756.355.182 | 14.553.785.539 | 10.161.924.079 |
| Trong đó: | | | | |
| + Mao Kim Sean Depot | 33.306.328.297 | 14.756.355.182 | 14.517.034.398 | 10.161.924.079 |
| + Các khách hàng khác | 36.751.141 | - | 36.751.141 | - |
| | | | Quá hạn từ 2 năm đến 3 năm | Quá hạn trên 3 năm |
| + Mao Kim Sean Depot | | 23.822.283.462 | 9.484.044.835 | - |
| + Các khách hàng khác | | - | - | 36.751.141 |

11. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|-----------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | Giá trị gốc | Giá trị hợp lý | Giá trị gốc | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 30.000.000.000 | - | 30.000.000.000 | - |
| - Đầu tư vào công ty con | 30.000.000.000 | - | 30.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Tuildonai | 30.000.000.000 | - | 30.000.000.000 | - |
| Cộng | 30.000.000.000 | - | 30.000.000.000 | - |

Ghi chú:

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con tại ngày kết thúc niên độ kế toán để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng vì không có giá niêm yết trên thị trường cho khoản đầu tư vào công ty con này và Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con này có thể khác với giá trị ghi sổ.



12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

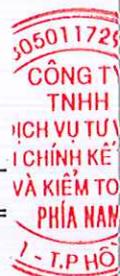
| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Mua sắm tài sản cố định | - | 967.192.000 |
| - Dự án Nhà máy gạch ngói Việt Đức | 368.154.150 | - |
| Cộng | 368.154.150 | 967.192.000 |

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | - | - |
| b. Dài hạn | 41.638.206.543 | 44.228.742.916 |
| - Quyền khai thác mỏ đất (*) | 40.382.765.272 | 44.228.742.916 |
| - Công cụ dụng cụ còn phân bổ | 1.255.441.271 | - |
| Cộng | 41.638.206.543 | 44.228.742.916 |

Ghi chú

(*) Đây là chi phí đền bù, giải phóng để có được quyền sử dụng đất cho mục đích khai thác khoáng sản (sét gạch ngói) bằng phương pháp lộ thiên tại mỏ sét gạch ngói Bó Lá, giai đoạn 3, xã Phước Hòa, Tp. Hồ Chí Minh. Thời gian khai thác là 15 năm 06 tháng kể từ ngày 30 tháng 12 năm 2020. Hàng năm, Công ty phải nộp một khoản phí khai thác khoáng sản theo thông báo của Nhà Nước cho đến khi hết thời gian khai thác và được hạch toán vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.



14. PHẢI TRẢ CHO NGƯỜI BÁN

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|--|----------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|
| | <u>Giá trị</u> | <u>Số có khả năng trả nợ</u> | <u>Giá trị</u> | <u>Số có khả năng trả nợ</u> |
| a. Ngắn hạn | 4.728.955.040 | 4.728.955.040 | 14.746.691.737 | 14.746.691.737 |
| - Công ty TNHH MTV Thương mại Tuildonai | 79.930.907 | 79.930.907 | 355.604.000 | 355.604.000 |
| - Công ty Xăng Dầu Khu vực 2 TNHH MTV | - | - | 2.714.434.800 | 2.714.434.800 |
| - Công ty TNHH Behn Meyer Việt Nam | 1.053.000.000 | 1.053.000.000 | 2.970.110.000 | 2.970.110.000 |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh khí Miền Nam - Chi nhánh Đồng Nai | - | - | 2.261.323.875 | 2.261.323.875 |
| - Doanh nghiệp tư nhân Cao Kim Long | 1.530.465.840 | 1.530.465.840 | 2.534.009.280 | 2.534.009.280 |
| - Phải trả các đối tượng khác | 2.065.558.293 | 2.065.558.293 | 3.911.209.782 | 3.911.209.782 |
| b. Dài hạn | - | - | - | - |
| Cộng | 4.728.955.040 | 4.728.955.040 | 14.746.691.737 | 14.746.691.737 |

c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không phát sinh.

d. Phải trả người bán là các bên liên quan

(Xem mục VIII.1 tại thuyết minh báo cáo tài chính riêng này).

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/ PHẢI THU NHÀ NƯỚC

| | Số đầu năm | Phải nộp trong năm | Đã nộp trong năm | Số cuối năm |
|--|----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| a. Phải nộp | 4.415.588.399 | 31.005.643.770 | 28.041.249.646 | 7.379.982.523 |
| Thuế giá trị gia tăng | 987.626.745 | 11.030.627.624 | 8.765.650.781 | 3.252.603.588 |
| Thuế xuất, nhập khẩu | - | 5.421.399 | 5.421.399 | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.378.649.085 | 6.088.740.845 | 5.497.649.086 | 1.969.740.844 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.500.805.769 | 2.718.567.384 | 2.767.431.542 | 1.451.941.611 |
| Thuế tài nguyên | 479.943.450 | 5.499.207.630 | 5.361.666.660 | 617.484.420 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | 2.228.379.506 | 2.228.379.506 | - |
| Thuế bảo vệ môi trường | 68.563.350 | 785.601.090 | 765.952.380 | 88.212.060 |
| Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 2.649.098.292 | 2.649.098.292 | - |
| b. Phải thu | - | - | 9.732.419 | 9.732.419 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | - | - | 9.732.419 | 9.732.419 |

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

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|----------------------|----------------------|
| a. Ngắn hạn | 9.273.591.202 | 5.605.488.880 |
| - Trích trước tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng | 4.917.500.540 | 4.374.117.214 |
| - Phí quyền khai thác khoáng sản tại nhà máy khai thác và chế biến khoáng sản | 3.482.984.050 | - |
| - Trích trước chi phí hội nghị khách hàng | - | 505.458.576 |
| - Trích trước chi phí khác | 873.106.612 | 725.913.090 |
| b. Dài hạn | - | - |
| Cộng | 9.273.591.202 | 5.605.488.880 |

17. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a. Ngắn hạn | 10.099.657.172 | 9.544.557.621 |
| - BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ | 755.326.512 | 616.692.624 |
| - Nhận ký cược, ký quỹ | 6.816.908.471 | 6.764.444.295 |
| - Cổ tức lợi nhuận phải trả | 1.729.088.550 | 1.596.063.550 |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác | 798.333.639 | 567.357.152 |
| + Mua bán nợ Bộ tài chính | 287.125.970 | 287.125.970 |
| + Phải trả khác | 511.207.669 | 280.231.182 |
| b. Dài hạn | 1.330.876.258 | 1.318.016.758 |
| - Nhận ký cược, ký quỹ | 1.330.876.258 | 1.318.016.758 |
| c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán | - | - |
| Cộng | 11.430.533.430 | 10.862.574.379 |

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

| | Số cuối năm | | Phát sinh | | Số đầu năm | |
|---|-------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - Vay ngắn hạn | | | | | | |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (*) | - | - | 27.297.679.777 | 39.011.419.912 | 11.713.740.135 | 11.713.740.135 |
| | - | - | 27.297.679.777 | 39.011.419.912 | 11.713.740.135 | 11.713.740.135 |
| Cộng | - | - | 27.297.679.777 | 39.011.419.912 | 11.713.740.135 | 11.713.740.135 |

Ghi chú:

(*) Đây là khoản vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 01/2025/93267/HĐTD ngày 18/06/2025, hạn mức vay là 40.000.000.000 đồng, mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, và mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng hoặc đến hết ngày 30/06/2026 tùy thuộc vào thời điểm nào đến sớm hơn. Thời hạn cho vay/thời hạn bảo lãnh/thời hạn L/C, lãi suất, phí được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành. Công ty đã sử dụng Nhà văn phòng, xưởng sản xuất, nhà gia công nguyên liệu tại Thửa đất số 155; tờ bản đồ số 59 phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh (Nhà máy Gạch ngói Việt Đức) làm tài sản thế chấp cho khoản vay.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

| | Vốn góp của Chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận chưa phân phối | Tổng cộng |
|--|------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------|
| Số dư đầu năm trước | 90.000.000.000 | 8.319.085.585 | 171.341.730.651 | 62.946.607.228 | 332.607.423.464 |
| - Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 26.404.322.553 | 26.404.322.553 |
| - Trích lập các quỹ theo Nghị quyết Đại Hội ĐCĐ + Trích quỹ khen thưởng phúc lợi + Trích quỹ đầu tư phát triển | - | - | 13.079.032.182 | (16.532.257.980) | (3.453.225.798) |
| - Chia cổ tức năm 2023 | - | - | 13.079.032.182 | (3.453.225.798) | (3.453.225.798) |
| - Tạm chia cổ tức năm 2024 | - | - | - | (9.000.000.000) | (9.000.000.000) |
| Số dư cuối năm trước | 90.000.000.000 | 8.319.085.585 | 184.420.762.833 | 54.818.671.801 | 337.558.520.219 |
| Số dư đầu năm nay | 90.000.000.000 | 8.319.085.585 | 184.420.762.833 | 54.818.671.801 | 337.558.520.219 |
| - Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 31.780.282.501 | 31.780.282.501 |
| - Chia cổ tức năm 2024 (*) | - | - | - | (9.000.000.000) | (9.000.000.000) |
| - Tạm chia cổ tức năm 2025 (**) | - | - | - | (9.000.000.000) | (9.000.000.000) |
| Số dư cuối năm nay | 90.000.000.000 | 8.319.085.585 | 184.420.762.833 | 68.598.954.302 | 351.338.802.720 |

Ghi chú:

(*) Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 19-2025/NQ-ĐHĐCĐ vào ngày 28 tháng 04 năm 2025.

(**) Công ty thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2025 theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 34-2025/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 10 năm 2025.

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Ông Nguyễn Đức Hoàng | 14.926.000.000 | 14.926.000.000 |
| Ông Nguyễn Đức Dũng | 12.046.000.000 | 12.046.000.000 |
| Các cổ đông khác | 63.028.000.000 | 63.028.000.000 |
| Tổng cộng | <u>90.000.000.000</u> | <u>90.000.000.000</u> |

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

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - <i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i> | | |
| + Vốn góp đầu năm | 90.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| + Vốn góp tăng trong năm | - | - |
| + Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| + Vốn góp cuối năm | 90.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| - <i>Cổ tức lợi nhuận đã chia</i> | 18.000.000.000 | 18.000.000.000 |

d. Cổ phiếu

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|----------------|------------------|
| - Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 9.000.000 | 9.000.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 9.000.000 | 9.000.000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 9.000.000 | 9.000.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 9.000.000 | 9.000.000 |
| + <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 9.000.000 | 9.000.000 |

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

e. Cổ tức

Ngày 28 tháng 04 năm 2025, Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty đã phê duyệt phương án chia cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 20% vốn điều lệ, tương đương với giá trị 18 tỷ đồng. Trong đó, trong năm 2024, Công ty đã tạm ứng đợt 1 với giá trị là 9 tỷ đồng, cổ tức đợt 2 đã được chia và ghi nhận trong năm 2025 với giá trị là 9 tỷ đồng.

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 cũng đã thông qua kế hoạch chia cổ tức năm 2025 với tỷ lệ là 20% vốn điều lệ. Tùy thuộc vào tình hình tài chính của Công ty, mức chi trả và hình thức trả cổ tức cuối cùng sẽ được phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026. Trong năm, Công ty đã tạm ứng cổ tức đợt 1 với giá trị là 9 tỷ đồng.

20. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------------|--------------------|-------------------|
| <i>Ngoại tệ các loại</i> | | |
| - USD | 100.225,41 | 433.348,55 |

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Đơn vị tính: VND

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Doanh thu bán hàng | 231.434.773.274 | 212.106.495.883 |
| - Doanh thu cho thuê văn phòng | 10.914.835.733 | 10.647.090.829 |
| Cộng | 242.349.609.007 | 222.753.586.712 |

Doanh thu đối với các bên liên quan

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------|------------------|
| - Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Tuildonai | 161.566.762.136 | 161.901.957.987 |

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|------------------------|------------------------|
| - Giá vốn bán thành phẩm | 191.318.738.226 | 181.785.939.234 |
| - Giá vốn cho thuê văn phòng | 5.720.194.437 | 9.848.332.318 |
| - Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (540.270.487) | (1.737.557.508) |
| Cộng | 196.498.662.176 | 189.896.714.044 |

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| - Lãi tiền gửi, cho vay | 2.940.231.418 | 2.180.891.429 |
| - Lãi đầu tư trái phiếu | 4.387.068.500 | 5.200.054.801 |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia | 7.075.137.984 | 12.602.434.436 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện | - | 74.323.098 |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | 1.722.239.582 | 1.661.073.100 |
| Cộng | 16.124.677.484 | 21.718.776.864 |

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| - Chi phí lãi vay | 432.904.570 | 808.366.870 |
| Cộng | 432.904.570 | 808.366.870 |

5. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a. Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm | 5.553.482.293 | 6.210.648.999 |
| - Chi phí nhân viên | 621.121.931 | 528.726.734 |
| - Chi phí nguyên vật liệu, bao bì | 3.235.832.419 | 4.118.385.280 |
| - Chi phí bảo hành sản phẩm | 39.554.124 | 33.816.852 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 958.953.790 | 936.655.392 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 698.020.029 | 593.064.741 |
| b. Các khoản chi phí QLDN phát sinh trong năm | 25.870.036.928 | 17.794.113.594 |
| - Chi phí nhân viên quản lý | 3.097.590.537 | 4.336.223.513 |
| - Chi phí vật liệu quản lý | 49.207.454 | 77.364.827 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.246.053.118 | 1.496.834.836 |
| - Thuế, phí và lệ phí | 218.267.128 | 329.690.093 |
| - Dự phòng nợ phải thu khó đòi | 14.194.862.796 | 4.355.110.319 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.188.472.077 | 1.493.858.694 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 5.875.583.818 | 5.705.031.312 |

6. THU NHẬP KHÁC

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| - Thu hỗ trợ, bồi thường | 2.400.000.000 | - |
| - Thu thanh lý tài sản cố định | 6.307.727.273 | 92.592.593 |
| - Hoàn thuế xuất khẩu | - | 94.284.971 |
| - Thu nhập khác | 3 | 3.203 |
| Cộng | 8.707.727.276 | 186.880.767 |

7. CHI PHÍ KHÁC

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|--------------------|--------------------|
| - Thanh lý nguyên vật liệu, thành phẩm | 785.656.231 | - |
| - Các khoản phạt | 172.248.223 | 102.523.893 |
| - Chi phí khác | - | 105.304 |
| Cộng | 957.904.454 | 102.629.197 |

8. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 72.331.038.250 | 93.615.674.701 |
| - Chi phí nhân công | 47.381.995.251 | 64.370.740.364 |
| - Chi phí khấu hao TSCĐ | 9.094.032.264 | 9.178.008.166 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 15.197.822.487 | 17.306.680.625 |
| - Chi phí bằng tiền khác | 30.518.833.468 | 26.534.772.300 |
| Cộng | 174.523.721.720 | 211.005.876.156 |



9. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------|------------------|
| - Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 37.869.023.346 | 29.846.771.639 |
| - Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | (7.425.319.119) | (12.634.526.211) |
| + Các khoản điều chỉnh tăng | 1.372.058.447 | 1.628.981.325 |
| + Các khoản điều chỉnh giảm | (8.797.377.566) | (14.263.507.536) |
| - Tổng thu nhập chịu thuế | 30.443.704.227 | 17.212.245.428 |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 6.088.740.845 | 3.442.449.086 |
| + Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp | 6.088.740.845 | 3.442.449.086 |

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

1. Các giao dịch phi tiền tệ ảnh hưởng tới Báo cáo lưu chuyển tiền tệ: Không phát sinh

2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng: Không phát sinh

3. Số tiền đi vay thực thu trong năm

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| - Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường | 27.297.679.777 | 58.777.433.447 |

4. Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|----------------|------------------|
| - Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường | 39.011.419.912 | 75.083.485.050 |

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Các bên liên quan

| <u>Đơn vị</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|--------------------|
| Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Tuildonai | Công ty con |

b. Giao dịch với các bên liên quan

| <u>Đơn vị</u> | <u>Giao dịch</u> | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|---------------------------|-----------------|------------------|
| | Bán hàng hóa | 160.417.512.480 | 160.745.975.068 |
| Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Tuildonai | Cho thuê văn phòng | 1.149.249.656 | 1.155.982.919 |
| | Mua hàng hóa | 675.155.378 | 374.854.177 |
| | Nhận thanh toán lợi nhuận | 7.075.137.984 | 12.602.434.436 |



c. Số dư với các bên liên quan

| <u>Đơn vị</u> | <u>Mã trên BCDKT</u> | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|----------------------|--------------------|-------------------|
| Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Tuildonai | 131 | 19.153.559.758 | 882.131.569 |
| | 319 | 5.400.000.000 | 5.400.000.000 |
| | 311 | 79.930.907 | 355.604.000 |

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát trong năm như sau:

| <u></u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--------------------------|--|----------------|------------------|
| Ông Nguyễn Đức Hoàng | Chủ tịch HĐQT | 1.570.731.922 | 1.239.385.885 |
| Ông Nguyễn Hoàng Linh | Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 175.500.000 | 227.000.000 |
| Bà Bùi Thị Chiêm | Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng | 175.500.000 | 227.000.000 |
| Ông Nguyễn Hoàng Hải | Thành viên HĐQT | 175.500.000 | 227.000.000 |
| Ông Võ Đình Thanh Thuyền | Thành viên HĐQT | 111.500.000 | 227.000.000 |
| Ông Phan Tấn Dũng | Thành viên HĐQT | 64.000.000 | - |
| Ông Lê Minh Đức | Trưởng ban kiểm soát | 165.590.000 | 211.107.500 |
| Ông Hoàng Hữu Thăng | Thành viên BKS | 93.590.000 | 187.107.500 |
| Ông Trần Hồng Tuấn | Thành viên BKS | 93.590.000 | 187.107.500 |
| Ông Nguyễn Anh Tú | Thành viên BKS | 48.000.000 | - |
| Ông Hoàng Văn Ảnh | Thành viên BKS | 48.000.000 | - |

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc trong năm như sau:

| <u></u> | <u>Chức vụ</u> | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------|--|----------------|------------------|
| Ông Nguyễn Đức Dũng | Tổng Giám đốc | 1.362.440.249 | 968.385.885 |
| Ông Hoàng Quang Tuyền | Phó Tổng Giám đốc | 726.443.977 | 593.178.560 |
| Ông Nguyễn Văn Vinh | Phó Tổng Giám đốc | - | 596.122.406 |
| Ông Nguyễn Thanh Long | Phó Tổng Giám đốc | 912.292.281 | 891.798.785 |
| Ông Nguyễn Hoàng Linh | Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 713.847.623 | 540.215.217 |
| Ông Bùi Xuân Đức | Phó Tổng Giám đốc | 959.694.381 | 700.845.986 |

2. THÔNG TIN VỀ BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động sản xuất là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc của Công ty cho rằng hoạt động sản xuất là một bộ phận kinh doanh duy nhất.

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

| | <i>Năm nay</i> | | |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | Nội địa VND | Xuất khẩu VND | Cộng VND |
| Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ | 213.332.030.177 | 29.017.578.830 | 242.349.609.007 |
| Giá vốn bán hàng, cung cấp dịch vụ | 176.782.374.400 | 19.716.287.776 | 196.498.662.176 |
| Lãi gộp | 36.549.655.777 | 9.301.291.054 | 45.850.946.831 |

| | <i>Năm trước</i> | | |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|
| | Nội địa VND | Xuất khẩu VND | Cộng VND |
| Doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ | 190.827.664.147 | 31.925.922.565 | 222.753.586.712 |
| Giá vốn bán hàng, cung cấp dịch vụ | 167.955.045.916 | 21.941.668.128 | 189.896.714.044 |
| Lãi gộp | 22.872.618.231 | 9.984.254.437 | 32.856.872.668 |



3. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
|---|----------------|------------------|
| Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm | 2.322.266.320 | 6.564.558.023 |

Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản cam kết thuê hoạt động không hủy ngang với lịch thanh toán như sau:

| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Trong vòng một năm | 2.304.730.213 | 3.427.910.125 |
| Từ năm thứ hai đến năm thứ năm | 9.218.920.853 | 13.711.640.500 |
| Sau năm năm | 32.334.371.912 | 55.986.397.192 |
| Cộng | 43.858.022.979 | 73.125.947.817 |

Các khoản thuê hoạt động là các khoản thuê đất dài hạn, cụ thể:

| <i>Địa chỉ</i> | <i>Diện tích (m²)</i> | <i>Thời hạn thuê</i> |
|--|----------------------------------|--|
| 119 Điện Biên Phủ, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh. | 613,00 | 50 năm, từ 1 tháng 1 năm 1996 đến 1 tháng 1 năm 2046 |
| Thửa đất số 155, Đường ĐT747, Khu phố 7, Phường Tân Uyên, Thành phố Hồ Chí Minh. | 93.821,00 | 49 năm, từ 1 tháng 2 năm 2005 đến 1 tháng 2 năm 2054 |
| Các thửa đất theo tờ bản đồ số 39 tại Ấp Đồng Chính, xã Phước Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh | 314.685,50 | Từ 11 tháng 9 năm 2022 đến 30 tháng 06 năm 2036 |
| Thửa đất số 15, tờ bản đồ số 24, phường Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai | 10.598,30 | Đến ngày 01 tháng 01 năm 2046 |

4. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính riêng này.

5. THÔNG TIN VỀ SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Xuân Quang

Kế toán trưởng

Bùi Thị Chiêm

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Đức Dũng

