



Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán

CÔNG TY CP GẠCH NGÓI NHỊ HIỆP

Báo cáo tài chính riêng

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

Được kiểm toán bởi

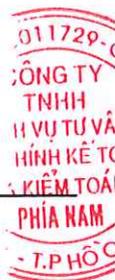
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCs)

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh



MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	01 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
- Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09 - 09
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
- Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	12 - 43



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch ngói Nhị Hiệp trình bày Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính 2025, kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty Cổ phần Gạch ngói Nhị Hiệp (sau đây gọi tắt là "Công ty") được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3700358798, thay đổi lần thứ 16 ngày 18 tháng 8 năm 2025 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 30.415.420.000 đồng.

Trụ sở của Công ty : Số 34, Đường ĐT 743, Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại : (0274) 3 749 080

Fax: (0274) 3 749 287

Người đại diện pháp luật : Ông Lâm Thành Lâm – Giám đốc Công ty

Hoạt động của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

- Sản xuất gạch ngói xây dựng chất lượng cao các loại;
- Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng khác;
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Cho thuê mặt bằng nhà xưởng (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);

Mô hình hoạt động: Công ty có 01 Chi nhánh và 01 Công ty con.

Tên Chi nhánh: Chi nhánh Bình Phước – Công ty CP Gạch Ngói Nhị Hiệp

Hoạt động chính: Sản xuất đá xây dựng

Địa chỉ: Ấp 1, Xã Đồng Phú, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tên công ty con: Công ty Cổ Phần Sông Phan

Hoạt động chính: Sản xuất gạch ngói.

Địa chỉ: Thôn An Bình, Xã Tân Lập, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Số điện thoại: (0252) 3 606 143

Fax: (0252) 3 877 700

Ngày 10/06/2016 được xác định là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Sông Phan.

Vốn điều lệ của Công ty con: 20.000.000.000 đồng tương ứng 2.000.000 cổ phần.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2025 : 99% tương ứng 1.980.000 cổ phần

Tỷ lệ quyền biểu quyết : 99%

Hiện nay, Công ty Cổ phần Sông Phan đang dừng sản xuất.

Các sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính:

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

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

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám Đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập Báo cáo tài chính này gồm có:

Hội đồng quản trị Công ty

<u>Thành viên</u>	<u>Quốc tịch</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm từ</u>	<u>Mãn nhiệm từ</u>
- Ông Nguyễn Hồng Châu	Việt Nam	Chủ tịch	22/4/2022	01/01/2026
- Ông Phạm Thanh Liêm	Việt Nam	Thành viên	19/4/2024	31/12/2025
		Chủ tịch	01/01/2026	-
- Ông Nguyễn Quốc Bình	Việt Nam	Thành viên	22/4/2022	18/4/2025
- Bà Lâm Thị Mai	Việt Nam	Thành viên	22/4/2022	-
- Ông Lâm Thành Lâm	Việt Nam	Thành viên	18/4/2025	-
- Bà Bùi Hoài Châu	Việt Nam	Thành viên	19/4/2024	-
		HĐQT độc lập		

Ban kiểm soát

<u>Thành viên</u>	<u>Quốc tịch</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm từ</u>
- Ông Huỳnh Minh Tâm	Việt Nam	Trưởng ban	22/4/2022
- Bà Phan Thị Thuỳên Hương	Việt Nam	Thành viên	22/4/2022
- Ông Hồ Huyền Trang	Việt Nam	Thành viên	22/4/2022

Ban Giám đốc Công ty

<u>Thành viên</u>	<u>Quốc tịch</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Bổ nhiệm từ</u>
- Ông Lâm Thành Lâm	Việt Nam	Giám đốc	01/08/2023

Kế toán trưởng

- Bà Nguyễn Thị Thu Phương	Việt Nam		01/01/2006
----------------------------	----------	--	------------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCs) được chỉ định làm công tác kiểm toán cho báo cáo tài chính riêng năm 2025 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho Công ty.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Đưa ra các đánh giá, dự đoán hợp lý và thận trọng.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI NHỊ HIỆP

Số 34 ĐT743, P. Tân Đông Hiệp, TP. HCM

- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được tuân thủ, không có những áp dụng sai lệch đến mức cần phải được công bố và giải thích cho báo cáo tài chính riêng này.
- Việc 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.

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

Ban Giám đốc Công ty 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 trước hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ trước hợp nhất 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 tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026



LÂM THÀNH LÂM

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026



PHẠM THANH LIÊM

Số: 47 /BCKT/TC/2026/AASCS

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Gạch Ngói Nhị Hiệp
Cho năm tài chính 2025, kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

**Kính gửi : CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI NHỊ HIỆP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch Ngói Nhị Hiệp (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26/02/2026, từ trang 06 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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, trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 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 Nhị Hiệp tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh riêng và tình hình 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 26 tháng 02 năm 2026

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



Lê Đình Ái

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

Kiểm toán viên

Lưu Vinh Khoa

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0166-2023-142-1

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
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		19.682.363.630	26.227.625.087
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6.1	6.800.464.141	8.270.746.523
1. Tiền	111		1.300.464.141	970.746.523
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.500.000.000	7.300.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6.2.1	2.503.563.500	3.437.100.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		26.044.046	26.044.046
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(22.480.546)	(22.606.946)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.500.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.077.683.957	9.162.939.834
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.3	4.841.206.447	6.237.889.955
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		11.339.178	10.573.458
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	6.4	-	2.550.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	6.5	225.138.332	364.476.421
IV. Hàng tồn kho	140	6.6	2.631.637.501	3.719.238.276
1. Hàng tồn kho	141		2.677.529.847	3.768.166.480
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(45.892.346)	(48.928.204)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.669.014.531	5.071.263.354
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6.7.1	364.436.669	848.877.501
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.304.577.862	4.038.208.304
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	6.14	-	184.177.549
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		75.541.479.054	76.256.067.765
I. Tài sản cố định	220		53.855.520.294	58.901.731.972
1. Tài sản cố định hữu hình	221	6.8	53.365.597.804	58.393.501.610
- Nguyên giá	222		60.977.245.251	62.730.107.799
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.611.647.447)	(4.336.606.189)
2. Tài sản cố định vô hình	227	6.9	489.922.490	508.230.362
- Nguyên giá	228		860.470.113	860.470.113
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(370.547.623)	(352.239.751)
II. Bất động sản đầu tư	230	6.10	1.138.267.784	1.180.803.632
- Nguyên giá	231		3.888.410.818	1.999.184.634
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.750.143.034)	(818.381.002)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		755.555.556	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	6.11	755.555.556	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU (1)	Mã số (2)	Thuyết minh (3)	Số cuối năm (4)	Số đầu năm (5)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6.2.2	18.436.523.428	15.625.314.536
1. Đầu tư vào công ty con	251		20.643.001.585	20.643.001.585
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.206.478.157)	(5.017.687.049)
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.355.611.992	548.217.625
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	6.7.2	1.338.533.812	548.217.625
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		17.078.180	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		95.223.842.684	102.483.692.852

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
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		26.223.098.113	38.723.905.061
I. Nợ ngắn hạn	310		12.714.832.338	38.720.354.363
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	6.12	6.035.081.581	37.307.542.598
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	6.13	399.826.227	49.392.777
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	6.14	553.568.336	7.523.647
4. Phải trả người lao động	314		1.172.707.720	545.946.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	6.15	411.084.822	85.000.000
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	6.16	1.416.719.442	663.431.129
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	6.17.1	2.571.432.000	-
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		75.419.100	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		78.993.110	61.518.210
II. Nợ dài hạn	330		13.508.265.775	3.550.700
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	6.17.2	13.499.994.000	-
2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		8.271.775	3.550.700
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	6.18	69.000.744.571	63.759.787.791
I. Vốn chủ sở hữu	410		69.000.744.571	63.759.787.791
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		30.415.420.000	30.415.420.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		30.415.420.000	30.415.420.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		209.074.994	209.074.994
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.242.692.505	23.242.692.505
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		15.133.557.072	9.892.600.292
- Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		9.837.714.792	9.145.528.925
- Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	421b		5.295.842.280	747.071.367
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		95.223.842.684	102.483.692.852

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

NGUYỄN T. THU PHƯƠNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN T. THU PHƯƠNG

Giám đốc



LÂM THÀNH LÂM

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	7.1	98.826.532.401	48.304.890.944
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	11.605.237
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		98.826.532.401	48.293.285.707
4. Giá vốn hàng bán	11	7.2	89.127.962.120	40.490.343.907
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		9.698.570.281	7.802.941.800
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	7.3	350.442.523	951.545.551
7. Chi phí tài chính	22	7.4	(1.998.540.825)	3.150.587.280
Trong đó: chi phí lãi vay	23		812.794.467	54.293.438
8. Chi phí bán hàng	25	7.5	1.268.949.593	1.257.064.216
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	7.6	4.382.945.267	4.025.990.646
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		6.395.658.769	320.845.209
11. Thu nhập khác	31	7.7	44.500.000	646.980.000
12. Chi phí khác	32	7.8	38.100	34.000.000
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		44.461.900	612.980.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		6.440.120.669	933.825.209
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	7.9	1.106.635.494	219.676.347
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	7.10	(12.357.105)	(32.922.505)
17. Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		5.345.842.280	747.071.367

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



NGUYỄN T. THU PHƯƠNG

NGUYỄN T. THU PHƯƠNG

LÂM THÀNH LÂM

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		6.440.120.669	933.825.209
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		5.225.111.162	2.420.740.586
- Các khoản dự phòng	03		(2.814.371.150)	2.453.806.231
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(301.785.023)	(1.526.462.051)
- Chi phí Lãi vay	06		812.794.467	54.293.438
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		9.361.870.125	4.336.203.413
- (Tăng)/giảm Các khoản phải thu	09		3.162.338.219	(8.906.138.638)
- (Tăng)/giảm Hàng tồn kho	10		1.090.636.633	3.264.473.662
- (Tăng)/giảm Các khoản phải trả (không kể Lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(1.722.346.750)	14.525.717.316
- (Tăng)/giảm Chi phí trả trước	12		1.026.982.596	(1.373.564.833)
- Tiền Lãi vay đã trả	14		(807.334.585)	(54.293.438)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	6.14	(400.000.000)	(235.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(87.410.600)	(61.865.043)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		11.624.735.638	11.495.532.439
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		(29.624.777.143)	(37.923.753.775)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	646.980.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.500.000.000)	(22.538.721.644)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.550.000.000	60.763.721.644
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		408.333.123	1.126.144.077
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(29.166.444.020)	2.074.370.302

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU (1)	Mã số (2)	Thuyết minh (3)	Năm nay (4)	Năm trước (5)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	8.2	18.000.000.000	-
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	8.3	(1.928.574.000)	(7.437.830.866)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		16.071.426.000	(7.437.830.866)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(1.470.282.382)	6.132.071.875
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	6.1	8.270.746.523	2.138.674.648
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	6.1	6.800.464.141	8.270.746.523

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

NGUYỄN T. THU PHƯƠNG

Kế toán trưởng

NGUYỄN T. THU PHƯƠNG

Giám đốc



LÂM THÀNH LÂM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. Đặc điểm hoạt động của Công ty**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Gạch ngói Nhị Hiệp (sau đây gọi tắt là "Công ty") được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 3700358798, thay đổi lần thứ 16 ngày 18/8/2025 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn điều lệ của Công ty được thay đổi qua các năm như sau:

Thay đổi lần thứ 1 ngày 01/07/2002 với vốn điều lệ là 11.204.100.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 2 ngày 05/05/2003 với vốn điều lệ là 12.324.510.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 3 ngày 04/05/2004 với vốn điều lệ là 12.816.970.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 4 ngày 20/09/2005 với vốn điều lệ là 13.360.610.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 5 ngày 05/12/2007 với vốn điều lệ là 14.354.790.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 6 ngày 26/12/2008 với vốn điều lệ là 15.207.710.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 7 ngày 25/05/2010 với vốn điều lệ là 15.207.710.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 8 ngày 02/04/2013 với vốn điều lệ là 15.207.710.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 9 ngày 06/08/2014 với vốn điều lệ là 15.207.710.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 10 ngày 24/04/2015 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 11 ngày 19/10/2017 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 12 ngày 27/05/2020 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 13 ngày 08/12/2020 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 14 ngày 22/08/2023 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 15 ngày 29/04/2025 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng;
Thay đổi lần thứ 16 ngày 18/08/2025 với vốn điều lệ là 30.415.420.000 đồng.

Vốn góp thực tế của Công ty tại ngày 31/12/2025: 30.415.420.000 đồng

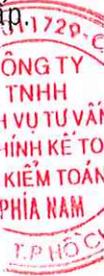
Trụ sở chính của Công ty tại: Số 34 đường ĐT 743, Phường Tân Đông Hiệp, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê mặt bằng và kinh doanh vật liệu xây dựng.

1.3. Ngành, nghề kinh doanh theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

- Sản xuất gạch ngói xây dựng chất lượng cao các loại;
- Kinh doanh các loại vật liệu xây dựng khác;
- Bốc xếp hàng hóa (trừ bốc xếp hàng hóa cảng hàng không);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Cho thuê



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

mặt bằng nhà xưởng (thực hiện theo quy hoạch của tỉnh);

1.4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường: 12 tháng

1.5. Số lượng lao động tại Công ty: tại ngày 31/12/2025 là 20 người (tại ngày 31/12/2024 là 22 người).

1.6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty là công ty liên kết của Công ty Cổ phần Vật liệu & Xây dựng Bình Dương.

Mô hình hoạt động: Công ty có 01 Chi nhánh và 01 Công ty con.

Tên Chi nhánh: Chi nhánh Bình Phước – Công ty CP Gạch Ngói Nhị Hiệp

Hoạt động chính: Sản xuất đá xây dựng

Địa chỉ: Ấp 1, Xã Đồng Phú, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tên công ty con: Công ty Cổ Phần Sông Phan

Hoạt động chính: Sản xuất gạch ngói.

Địa chỉ: Thôn An Bình, Xã Tân Lập, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.

Số điện thoại: (0252) 3 606 143

Fax: (0252) 3 877 700

Ngày 10/06/2016 được xác định là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Sông Phan.

Vốn điều lệ của Công ty con: 20.000.000.000 đồng tương ứng 2.000.000 cổ phần.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2025 : 99% tương ứng 1.980.000 cổ phần

Tỷ lệ quyền biểu quyết : 99%

Hiện nay, Công ty Cổ phần Sông Phan đang dừng sản xuất.

2. Niên độ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**2.1. Niên độ kế toán**

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

2.2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán**3.1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ tài chính, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng năm 2025.

3.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

4. 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 ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

5. Các chính sách kế toán áp dụng**5.1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Nguyên tắc ghi nhận 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 và tiền đang chuyển.

Nguyên tắc ghi nhận các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư có thời gian gốc không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

5.2. 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 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là ngắn hạn.
- Các khoản đầu tư có kỳ hạn thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc trên 1 chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là dài hạn.

Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư mua chứng khoán và công cụ tài chính khác nhằm mục đích kinh doanh (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh bao gồm:

- Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán
- Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác như thương phiếu, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi...

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ theo giá gốc. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Khoản cổ tức được chia cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Khi nhà đầu tư được nhận thêm cổ phiếu mà không phải trả tiền do Công ty cổ phần phát hành thêm cổ phiếu từ thặng dư vốn cổ phần, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu hoặc chia cổ tức bằng cổ phiếu, nhà đầu tư chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

Trường hợp hoán đổi cổ phiếu phải xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh, giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động cho từng loại chứng khoán.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh: phần giá trị tổn thất có thể xảy ra khi có bằng chứng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của các loại chứng khoán Công ty đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh bị giảm so với giá trị ghi sổ. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm báo cáo và được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

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 (trên 3 tháng), 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 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. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng này được thực hiện ở thời điểm báo cáo. 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.

Kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết:

Khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ công ty con, công ty liên kết phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát và Tài sản đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác. Trong đó:

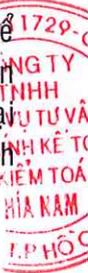
- Công ty theo dõi riêng các khoản thu nhập, chi phí liên quan đến hoạt động liên doanh và thực hiện phân bổ cho các bên trong liên doanh theo hợp đồng liên doanh;
- Công ty theo dõi riêng tài sản góp vốn liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và các khoản công nợ chung, công nợ riêng phát sinh từ hoạt động liên doanh.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận là chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn: Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

5.3. Chính sách kế toán đối với hàng tồn kho

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

Giá gốc của hàng tồn kho mua ngoài bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

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

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

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

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

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

Lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: 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 ước tính để hoàn thành sản phẩm hoặc để sẵn sàng bán sản phẩm lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được 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.

5.4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu**Nguyên tắc ghi nhận**

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

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

5.5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư**Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, bất động sản đầu tư**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Công ty trích khấu hao TSCĐ, bất động sản đầu tư vào chi phí SXKD đối với TSCĐ, bất động sản đầu tư có liên quan đến SXKD.

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

Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	4-25 năm
- Máy móc, thiết bị	5-15 năm
- Thiết bị văn phòng	5- 8 năm
- Phương tiện vận tải	10 năm
- Quyền sử dụng đất	49 năm

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

Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí đi vay: Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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

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

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

Chi phí đi vay được vốn hoá trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ. Các

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Nguyên tắc vốn hoá các khoản chi phí khác:

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

Chi phí khác: Chi phí khác phục vụ cho hoạt động đầu tư xây dựng cơ bản, cải tạo, nâng cấp TSCĐ trong kỳ được vốn hoá vào TSCĐ đang được đầu tư hoặc cải tạo nâng cấp đó.

5.7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

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

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

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

5.8. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải trả**Nguyên tắc ghi nhận**

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

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

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

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

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

5.9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

5.10. Nguồn vốn chủ sở hữu

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

Khi giấy phép đầu tư quy định vốn điều lệ của công ty được xác định bằng ngoại tệ thì việc xác định phần vốn góp của nhà đầu tư bằng ngoại tệ được căn cứ vào số lượng ngoại tệ đã thực góp.

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

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

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

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

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

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

5.11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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.

Doanh thu hoạt động tài chính: Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

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

Thu nhập khác

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

5.12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

5.13. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

5.14. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

5.15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, CP thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

5.16. 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 Giám đốc Công ty quyết định không trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC trong báo cáo tài chính của Công ty.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Đơn vị tính : VND

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Tiền mặt	176.244.204	281.610.031
- Tiền gửi ngân hàng	1.124.219.937	689.136.492
- Các khoản tương đương tiền	5.500.000.000	7.300.000.000
Cộng	<u><u>6.800.464.141</u></u>	<u><u>8.270.746.523</u></u>

CÔNG TY CP GẠCH NGÓI NHỊ HIỆP

Số 34 ĐT743, P. Tân Đông Hiệp, TP. HCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Báo cáo tài chính riêng

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

6 .2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**6.2.1. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn****a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối năm			Số đầu năm				
	Số CP sở hữu	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Số CP sở hữu	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
- Công ty CP Xuất khẩu lao động (ILC)	500	25.480.000	(22.030.000)	3.450.000	500	25.480.000	(22.580.000)	2.900.000
- Cổ phiếu khác	61	564.046	(450.546)	113.500	61	564.046	(26.946)	537.100
Cộng	561	26.044.046	(22.480.546)	3.563.500	561	26.044.046	(22.606.946)	3.437.100

Tại ngày lập báo cáo này, giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định dựa trên giá đóng cửa của lần lượt tại ngày 31/12/2025 và 31/12/2024.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng	2.500.000.000	2.500.000.000	-	-
Cộng	2.500.000.000	2.500.000.000	-	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6. 2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**6.2.2. Đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	20.643.001.585	(2.206.478.157)	18.436.523.428	20.643.001.585
- Công ty Cổ Phần Sông Phan (*)	20.643.001.585	(2.206.478.157)	18.436.523.428	20.643.001.585
Cộng	20.643.001.585	(2.206.478.157)	18.436.523.428	20.643.001.585
				15.625.314.536
				(5.017.687.049)
				15.625.314.536

(*) Vốn điều lệ của Công ty Cổ Phần Sông Phan: 20.000.000.000 đồng, tương ứng 2.000.000 cổ phần.

Công ty CP Gạch ngói Nhị Hiệp nắm giữ 1.980.000 cổ phần, tương ứng theo mệnh giá là 19.800.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 99% vốn điều lệ của Công ty CP Sông Phan.

Theo Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty CP Sông Phan, kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty CP Sông Phan lãi 2.839.604.942 đồng. Công ty đã hoàn nhập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty con với số tiền là 2.811.208.892 đồng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6.3 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công Ty Cổ Phần Thương Mại Sản Xuất Xuất Nhập Khẩu Nam Tiến	102.847.063	78.059.672
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Thương Mại Dịch Vụ Đại Lộc Phát	1.106.439.769	695.811.776
- Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Và Xây Dựng Bình Dương (*)	1.753.999.722	1.255.274.598
- Công Ty TNHH Bê Tông Hồng Tín Bình Dương	732.369.019	2.318.365.798
- Công Ty TNHH Bê Tông Xanh DNP	767.090.858	-
- Công Ty TNHH Đầu Tư Thương Mại Xây Dựng Phước An	120.101.185	-
- Các đối tượng khác	258.358.831	1.890.378.111
Cộng	<u>4.841.206.447</u>	<u>6.237.889.955</u>

6.4 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Công ty Cổ phần Sông Phan (Công ty con) (*)	-	2.550.000.000
Cộng	-	<u>2.550.000.000</u>

(*) Khoản cho vay này có thời hạn là 12 tháng, lãi suất là 4,7%/năm.

6.5 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Tạm ứng	165.308.764	-	212.144.000	-
- Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng	48.657.500	-	17.753.500	-
- Lãi cho vay	-	-	88.794.600	-
- Khác	11.172.068	-	45.784.321	-
Cộng	<u>225.138.332</u>	-	<u>364.476.421</u>	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6.6 HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Nguyên liệu, vật liệu	297.220.875	(24.895.660)	73.899.678	(24.895.660)
- Công cụ, dụng cụ	4.285.000	-	4.285.000	-
- Thành phẩm	61.192.534	(20.996.686)	71.703.266	(24.032.544)
- Hàng hóa	2.314.831.438	-	3.618.278.536	-
Cộng	2.677.529.847	(45.892.346)	3.768.166.480	(48.928.204)

- Hàng tồn kho ứ đọng, kém phẩm chất tại thời điểm cuối năm và đầu năm lần lượt là 86.088.194 đồng và 96.598.926 đồng;

- Không có hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ vay tại thời điểm cuối năm và đầu năm;

6.7 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
6.7.1. Ngắn hạn		
- Chi phí sửa chữa thiết bị	364.436.669	848.877.501
Cộng	364.436.669	848.877.501
6.7.2. Dài hạn		
- Sửa chữa, cải tạo nhà văn phòng	227.401.298	183.560.967
- Chi phí sửa chữa bến thủy	477.428.472	169.476.796
- Chi phí sửa chữa thiết bị	-	195.179.862
- Chi phí san lấp mặt bằng	586.508.054	-
- Khác	47.195.988	-
Cộng	1.338.533.812	548.217.625

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

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

6.8 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
Số dư đầu năm		1.773.048.507	60.196.677.677	760.381.615	-	-	62.730.107.799
Số tăng trong năm		-	-	136.363.636	-	-	136.363.636
- Mua trong kỳ		-	-	136.363.636	-	-	136.363.636
Số giảm trong năm		1.742.548.507	146.677.677	-	-	-	1.889.226.184
- Chuyển sang bất động sản đầu tư		1.742.548.507	146.677.677	-	-	-	1.889.226.184
Số dư cuối năm		30.500.000	60.050.000.000	896.745.251	-	-	60.977.245.251
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm		(1.739.219.366)	(2.392.242.195)	(205.144.628)	-	-	(4.336.606.189)
Số tăng trong năm		(17.704.585)	(5.025.000.000)	(121.562.857)	-	-	(5.164.267.442)
- Khấu hao trong kỳ		(17.704.585)	(5.025.000.000)	(121.562.857)	-	-	(5.164.267.442)
Số giảm trong năm		(1.889.226.184)	-	-	-	-	(1.889.226.184)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư		(1.889.226.184)	-	-	-	-	(1.889.226.184)
Số dư cuối năm		132.302.233	(7.417.242.195)	(326.707.485)	-	-	(7.611.647.447)
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm		33.829.141	57.804.435.482	555.236.987	-	-	58.393.501.610
Tại ngày cuối năm		162.802.233	52.632.757.805	570.037.766	-	-	53.365.597.804



CÔNG TY CP GẠCH NGÓI NHỊ HIỆP

Số 34 ĐT743, P. Tân Đông Hiệp, TP. HCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Báo cáo tài chính riêng

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

6 .8 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH (TIẾP THEO)

Ghi chú:

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
:	Không có	Không có
:	1.889.226.184	1.512.329.607
:	-	-
:	Không có	Không có



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6 .9 TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất có thời hạn (*)	Cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	860.470.113	860.470.113
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	860.470.113	860.470.113
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	(352.239.751)	(352.239.751)
Số tăng trong năm	(18.307.872)	(18.307.872)
- Khấu hao trong năm	(18.307.872)	(18.307.872)
Số giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	(370.547.623)	(370.547.623)
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	508.230.362	508.230.362
Tại ngày cuối năm	489.922.490	489.922.490
Ghi chú:	Số cuối năm	Số đầu năm
- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	489.922.490	508.230.362
- Nguyên giá TSCĐ vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	Không có	Không có

(*) Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đến ngày 23/7/2052 và đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn (xem thuyết minh số 6.17)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6. 10 TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Chỉ tiêu	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	1.999.184.634	1.889.226.184	-	3.888.410.818
- Quyền sử dụng đất (*)	1.999.184.634	-	-	1.999.184.634
- Phân loại lại từ Tài sản cố định hữu hình	-	1.889.226.184	-	1.889.226.184
Giá trị hao mòn lũy kế	(818.381.002)	(1.931.762.032)	-	(2.750.143.034)
- Quyền sử dụng đất	(818.381.002)	(42.535.848)	-	(860.916.850)
- Phân loại lại từ Tài sản cố định hữu hình	-	(1.889.226.184)	-	(1.889.226.184)
Giá trị còn lại	1.180.803.632	-	42.535.848	1.138.267.784
- Quyền sử dụng đất	1.180.803.632	-	42.535.848	1.138.267.784
- Nhà cửa vật kiến trúc, máy móc thiết bị	-	-	-	-

Ghi chú:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Giá trị còn lại cuối năm của BĐS đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay	1.138.267.784	1.180.803.632
- Nguyên giá BĐSĐT cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá	1.889.226.184	Không có
- Thuyết minh số liệu và giải trình khác	Không có	Không có

(*) Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng đến ngày 23/7/2052 và đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay dài hạn (xem thuyết minh số 6.17)

6. 11 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí tư vấn lập hồ sơ đề xuất chỉ tiêu quy hoạch tại khu vực phát triển đô thị mới giáp cầu Tân Vạn.	400.000.000	-
- Chi phí tư vấn lập hồ sơ đề xuất phương án phát triển khu đô thị mới khu vực giáp cầu Tân Vạn.	355.555.556	-
Cộng	755.555.556	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6 .12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
- Công ty thương mại xuất nhập khẩu Thanh Lễ - CTCP	-	-	27.400.000.000	27.400.000.000
- Công ty CP Đá Núi Nhỏ (*)	2.486.284.230	2.486.284.230	5.327.492.814	5.327.492.814
- Công ty CP Vật liệu và Xây dựng Bình Dương (*)	2.187.362.175	2.187.362.175	3.930.591.082	3.930.591.082
- Công ty TNHH Cơ Khí Phát Lam Giang	341.476.200	341.476.200	114.345.000	114.345.000
- Các công ty khác	1.019.958.976	1.019.958.976	535.113.702	535.113.702
Cộng	6.035.081.581	6.035.081.581	37.307.542.598	37.307.542.598

(*) Khoản phải trả người bán ngắn hạn là Bên liên quan.

6 .13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty TNHH MTV Hoàng Việt Bình Phước	212.138.539	-
- Công ty TNHH MTV Xây Dựng Cầu Đường Thái Phát	75.742.100	12.830.759
- Công ty khác	111.945.588	36.562.018
Cộng	399.826.227	49.392.777

CÔNG TY CP GẠCH NGÓI NHỊ HIỆP

Số 34 ĐT743, P. Tân Đông Hiệp, TP. HCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Báo cáo tài chính riêng

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

6 .14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm		Số phải nộp		Số đã thực nộp		Số cuối năm	
	Thuế phải thu	Thuế phải nộp	trong năm	trong năm	trong năm	trong năm	Thuế phải thu	Thuế phải nộp
- Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	-	-	-	-	-	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	184.177.549	-	1.106.635.494	400.000.000	400.000.000	-	-	522.457.945
- Thuế thu nhập cá nhân	-	7.523.647	42.330.312	18.743.568	18.743.568	-	-	31.110.391
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	21.668.407	21.668.407	21.668.407	-	-	-
- Thuế môn bài	-	-	4.000.000	4.000.000	4.000.000	-	-	-
- Các khoản khác	-	-	20.535.100	20.535.100	20.535.100	-	-	-
Cộng	184.177.549	7.523.647	1.195.169.313	464.947.075	464.947.075	-	-	553.568.336

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6.15 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Trích trước chi phí tiền điện	316.084.822	-
- Khác	95.000.000	85.000.000
Cộng	<u>411.084.822</u>	<u>85.000.000</u>

6.16 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Kinh phí công đoàn	4.380.300	27.033.200
- Nhận ký quỹ, ký cược	1.365.000.000	270.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	47.339.142	366.397.929
Cộng	<u>1.416.719.442</u>	<u>663.431.129</u>

6.17 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**6.17.1. Ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Ngân hàng Viettinbank- CN Bình Dương (*)	2.571.432.000	-
Cộng	<u>2.571.432.000</u>	<u>-</u>

6.17.2. Dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Ngân hàng Viettinbank- CN Bình Dương (*)	13.499.994.000	-
Cộng	<u>13.499.994.000</u>	<u>-</u>

(*) Hợp đồng vay vốn số 240150VVN/2024-HDCVDADT/NHCT640-CTY GẠCH NGÓI NHỊ HIỆP

Hạn mức cho vay: 32.400.000.000 đồng;

Mục đích: Đầu tư dây chuyền nghiền sàng đá để sản xuất đá tại mỏ đá Tân Lập, Đồng Nai;

Thời hạn vay: 84 tháng kể từ ngày nhận khoản vay đầu tiên;

Lãi suất: xác định theo từng lần nhận nợ vay;

Số tiền đã giải ngân: 18.000.000.000 đồng;

Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là 16.071.426.000 đồng; Trong đó, nợ vay phải trả trong năm 2026 là 2.571.432.000 đồng được trình bày là khoản vay ngắn hạn;

Biện pháp bảo đảm: Khoản vay này được đảm bảo thanh toán bằng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T751743 do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/10/2003.

CÔNG TY CP GẠCH NGÓI NHỊ HIỆP

Số 34 ĐT743, P. Tân Đông Hiệp, TP. HCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Báo cáo tài chính riêng

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

6.18 VỐN CHỦ SỞ HỮU**6.18.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	30.415.420.000	209.074.994	-	23.242.692.505	9.191.767.725	63.058.955.224
- Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	747.071.367	747.071.367
- Trích lập các quỹ						
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao						
HĐQT, thưởng ban điều hành	-	-	-	-	(46.238.800)	(46.238.800)
Số dư cuối năm trước	30.415.420.000	209.074.994	-	23.242.692.505	9.892.600.292	63.759.787.791
(Số dư đầu năm nay)						
- Lợi nhuận tăng trong năm nay	-	-	-	-	5.345.842.280	5.345.842.280
- Trích lập các quỹ (*)						
+ Quỹ khen thưởng	-	-	-	-	(50.000.000)	(50.000.000)
+ Quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao	-	-	-	-	(54.885.500)	(54.885.500)
HĐQT, thưởng ban điều hành	-	-	-	-		
Số dư cuối năm nay	30.415.420.000	209.074.994	-	23.242.692.505	15.133.557.072	69.000.744.571

(*) Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và tạm phân phối một phần lợi nhuận năm 2025.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

6.18.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP Vật liệu & Xây Dựng Bình Dương	9.137.940.000	9.137.940.000
- Công ty CP Đá Núi Nhỏ	7.102.420.000	5.952.420.000
- Bà Lâm Thị Mai	2.848.000.000	2.848.000.000
- Cổ đông khác	11.327.060.000	12.477.060.000
Cộng	30.415.420.000	30.415.420.000

Công ty không phát hành trái phiếu.

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	30.415.420.000	30.415.420.000
+ Vốn góp cuối năm	30.415.420.000	30.415.420.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

6.18.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.041.542	3.041.542
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	3.041.542	3.041.542
+ Cổ phiếu phổ thông	3.041.542	3.041.542
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.041.542	3.041.542
+ Cổ phiếu phổ thông	3.041.542	3.041.542
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

6.18.5. Cổ tức

- Cổ tức đã công bố			
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông	:	không phát sinh	không phát sinh
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi	:	không phát sinh	không phát sinh
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận	:	không phát sinh	không phát sinh

6.18.6. Các quỹ của doanh nghiệp

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Quỹ đầu tư phát triển	23.242.692.505	23.242.692.505

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Đơn vị tính : VND

7.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
DOANH THU		
- Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	75.932.463.527	35.334.880.229
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.894.068.874	12.970.010.715
Cộng	98.826.532.401	48.304.890.944
Trong đó, giao dịch với các bên liên quan		
Công ty CP Vật Liệu và Xây Dựng Bình Dương (Cổ đông lớn)	15.505.848.161	7.147.493.370
CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU	-	11.605.237
DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	98.826.532.401	48.293.285.707

7.2 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	70.079.463.977	33.429.553.919
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	19.051.534.001	7.105.395.585
- Trích lập / (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.035.858)	(44.605.597)
Cộng	89.127.962.120	40.490.343.907

7.3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	301.729.023	879.426.051
- Lãi dự thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn chưa đáo hạn	48.657.500	17.753.500
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	56.000	56.000
- Lãi kinh doanh chứng khoán	-	54.310.000
Cộng	350.442.523	951.545.551

7.4 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	812.794.467	54.293.438
- Lỗ kinh doanh chứng khoán	-	574.710.000
- Trích lập / (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(126.400)	358.100
- Trích lập / (Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(2.811.208.892)	2.498.053.728
- Phí môi giới bán chứng khoán	-	23.172.014
Cộng	(1.998.540.825)	3.150.587.280

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

7.5 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên bán hàng	1.059.419.105	976.043.828
- Chi phí vật liệu, công cụ dụng cụ	12.850.000	9.260.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	196.680.488	271.760.388
Cộng	1.268.949.593	1.257.064.216

7.6 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nhân viên quản lý	2.609.985.310	2.800.630.486
- Chi phí vật liệu bao bì	163.244.533	125.851.972
- Chi phí dụng cụ đồ dùng văn phòng	49.439.094	11.189.393
- Chi phí khấu hao, sửa chữa TSCĐ	147.408.650	128.431.440
- Thuế, phí, lệ phí	53.857.407	29.668.411
- Chi phí dự phòng	116.203.460	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	736.038.089	547.141.970
- Chi phí bằng tiền khác	506.768.724	383.076.974
Cộng	4.382.945.267	4.025.990.646

7.7 THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	-	646.980.000
- Nhận bồi thường tiền khách hàng vi phạm Hợp đồng	44.500.000	-
Cộng	44.500.000	646.980.000

7.8 CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
- Thanh lý công cụ dụng cụ	-	34.000.000
- Khác	38.100	-
Cộng	38.100	34.000.000

7.9 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1.106.635.494	219.676.347
Cộng	1.106.635.494	219.676.347

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	6.440.120.669	933.825.209
- Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN		
+ Các khoản điều chỉnh tăng (+)	118.213.382	182.366.026
+ Các khoản điều chỉnh giảm (-)	(48.657.500)	(17.753.500)
- Tổng thu nhập chịu thuế	6.509.676.551	1.098.437.735
- Thu nhập miễn thuế (Cổ tức)	(56.000)	(56.000)
- Thu nhập tính thuế	6.509.620.551	1.098.381.735
- Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		
	1.106.635.494	219.676.347

7.10 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chưa chịu thuế	8.271.775	3.550.700
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(3.550.700)	(36.473.205)
- Thu nhập Thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	(17.078.180)	-
Cộng	(12.357.105)	(32.922.505)

7.11 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**(Không bao gồm hoạt động mua bán)**

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.147.676.024	1.191.825.648
- Chi phí nhân công	6.104.362.433	4.701.115.037
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.182.575.314	2.378.204.738
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.297.500.910	2.576.294.064
- Chi phí bằng tiền khác	676.941.164	414.005.827
Cộng	22.409.055.845	11.261.445.314

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

8. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**8.1 Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không sử dụng**

Không có khoản tiền và tương đương tiền lớn nào do doanh nghiệp nắm giữ mà không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện.

8.2 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	18.000.000.000	

8.3 Số tiền đã trả thực gốc vay trong năm

	Năm nay	Năm trước
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.928.574.000	7.437.830.866

9. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**9.1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không có****9.2 Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính: không có****9.3 Thông tin về các bên liên quan****9.3.1. Bên có liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ Phần Vật Liệu và Xây Dựng Bình Dương	Cổ đông lớn
Công ty Cổ Phần Đá Núi Nhỏ	Cổ đông lớn, Giám đốc Công ty Cổ phần Đá Núi Nhỏ là chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty.
Công ty Cổ Phần Sông Phan	Công ty con

9.3.2. Giao dịch với bên có liên quan

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

Họ và tên	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Hồng Châu	Chủ tịch HĐQT (mãn nhiệm từ 01/01/2026)	-	14.165.900
Ông Phạm Thanh Liêm	Chủ tịch HĐQT (từ 01/01/2026)	-	-
Ông Nguyễn Quốc Bình	Thành viên HĐQT (đã mãn nhiệm)	-	7.083.000
Bà Lâm Thị Mai	Thành viên HĐQT	-	7.083.000
Ông Lâm Thành Lâm	Thành viên HĐQT, Giám đốc	484.395.000	369.982.700
Bà Bùi Hoài Châu	Thành viên HĐQT độc lập	-	-
Ông Mai Anh	Thành viên HĐQT (đã mãn nhiệm)	-	7.083.000
Ông Lê Minh Hoàng	Thành viên HĐQT độc lập (đã mãn nhiệm)	-	7.083.000
Ông Huỳnh Minh Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát	-	7.083.000
Bà Phan Thị Thuỳ Hương	Thành viên Ban Kiểm soát	-	3.541.500
Ông Hồ Huyền Trang	Thành viên Ban Kiểm soát	-	3.541.500
Bà Nguyễn Thị Thu Phương	Kế toán trưởng	321.345.700	259.663.317
Cộng		805.740.700	686.309.917

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

9.3.2. Giao dịch với bên có liên quan (Tiếp theo)

- Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty với các bên có liên quan trong năm tài chính 2025 như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ Phần Vật Liệu và Xây Dựng Bình Dương			
	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	17.056.432.977	7.862.242.707
	Đã thu tiền cung cấp dịch vụ	15.302.433.255	7.862.242.707
	Phải trả tiền mua vật liệu, hàng hoá và dịch vụ khác	59.399.530.184	21.421.723.665
	Đã trả tiền mua vật liệu, hàng hoá và dịch vụ khác	61.142.759.091	18.652.330.438
Công ty Cổ phần Sông Phan			
	Cho vay	-	250.000.000
	Thu hồi nợ vay	2.550.000.000	1.450.000.000
	Phải thu lãi cho vay	94.566.700	133.098.700
	Đã thu tiền lãi cho vay	183.361.300	215.148.200
	Phải trả tiền mua TSCĐ	-	54.000.000
	Đã trả tiền mua TSCĐ	-	54.000.000
Công ty Cổ Phần Đá Núi Nhỏ			
	Phải trả tiền mua hàng	20.251.631.227	13.691.523.819
	Đã trả tiền mua hàng	23.092.839.811	8.397.476.303

- Tại ngày kết thúc năm tài chính 2025, tình hình công nợ giữa Công ty với các bên có liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Vật liệu và Xây dựng Bình Dương			
	Phải thu tiền bán sản phẩm	1.753.999.722	-
	Phải trả tiền mua hàng	2.187.362.175	3.930.591.082
Công ty Cổ phần Sông Phan			
	Phải thu tiền cho vay	-	2.550.000.000
	Phải thu lãi cho vay	-	88.794.600
Công ty Cổ Phần Đá Núi Nhỏ			
	Phải trả tiền mua hàng	2.486.284.230	5.327.492.814

CÔNG TY CP GẠCH NGÓI NHI HIỆP

Số 34 ĐT743, P. Tân Đông Hiệp, TP. HCM

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Báo cáo tài chính riêng

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

10 . Thông tin về Báo cáo bộ phận

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

10. 1. Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty chỉ sản xuất kinh doanh trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

10. 2. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Chỉ tiêu	Kinh doanh vật liệu xây dựng		Cung cấp dịch vụ		Tổng	
	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Kết quả kinh doanh bộ phận						
- Doanh thu	75.932.463.527	35.334.880.229	22.894.068.874	12.970.010.715	98.826.532.401	48.304.890.944
- Giảm trừ doanh thu	-	11.605.237	-	-	-	11.605.237
- Giá vốn	70.076.428.119	33.384.948.322	19.051.534.001	7.105.395.585	89.127.962.120	40.490.343.907
- Lợi nhuận gộp	5.856.035.408	1.938.326.670	3.842.534.873	5.864.615.130	9.698.570.281	7.802.941.800
Tài sản bộ phận						
Tài sản cố định hữu hình cuối năm						
Nguyên giá	339.210.598	339.210.598	60.638.034.653	62.390.897.201	60.977.245.251	62.730.107.799
Hao mòn lũy kế	(339.210.598)	(339.210.598)	(7.272.436.849)	(3.997.395.591)	(7.611.647.447)	(4.336.606.189)
Giá trị còn lại	-	-	53.365.597.804	58.393.501.610	53.365.597.804	58.393.501.610

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Số cuối năm	Số đầu năm
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	%	20,7%	25,6%
Tài sản dài hạn / Tổng tài sản	%	79,3%	74,4%
Cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	27,5%	37,8%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	72,5%	62,2%
Khả năng thanh toán			
Khả năng thanh toán tức thời	lần	0,53	0,21
Khả năng thanh toán nhanh	lần	1,30	0,60
Khả năng thanh toán hiện hành	lần	1,55	0,68
Tỷ suất sinh lợi		Năm nay	Năm trước
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	6,52%	1,93%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần	%	5,41%	1,55%
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân			
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản bình quân	%	6,51%	1,07%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân	%	5,41%	0,85%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân			
	%	8,05%	1,18%

12 . ĐIỀU CHỈNH TRONG BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM TRƯỚC DO CÁC THAY ĐỔI TRONG CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CỦA NĂM NAY: Không có

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

13 . THÔNG TIN VỀ HOẠT ĐỘNG LIÊN TỤC

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

14 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính riêng năm 2024 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 02 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



NGUYỄN T. THU PHƯƠNG

NGUYỄN T. THU PHƯƠNG

LÂM THÀNH LÂM