

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN THANH THANH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Đồng Nai, Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9 - 10
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gạch men Thanh Thanh - Đơn vị thành viên Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 theo Quyết định số 1706/QĐ-BXD ngày 22/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3600665643 ngày 02/01/2004, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/12/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (Đây là Sở Tài Chính tỉnh Đồng Nai) cấp.

Tên Công ty bằng tiếng nước ngoài: THANH THANH JOINT-STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: TTC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 29/12/2020 là 59.923.480.000 VND (Bằng chữ: Năm mươi chín tỷ, chín trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với mã TTC.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Cao Trường Thọ	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Trần Hưng Lương	Thành viên
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên
Bà Võ Thị Thu Thủy	Thành viên (Từ nhiệm từ ngày 01/11/2025)
Ông Nguyễn Thanh Hà	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông Đào Quang Sơn	Trưởng ban
Ông Lê Nguyễn Quốc Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Thừa Vũ	Thành viên (Từ nhiệm từ ngày 15/7/2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Hưng Lương	Tổng Giám đốc
Ông Lê Xuân Thái	Phó Tổng Giám đốc (Từ nhiệm từ ngày 15/7/2025)
Ông Trần Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Từ nhiệm từ ngày 15/7/2025)
Ông Trần Hưng Du	Phó Tổng Giám đốc
Bà Võ Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Trần Hưng Lương
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Số: 109/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các Cổ đông**
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh, được lập ngày 20/03/2026 từ trang 06 đến trang 33, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính: Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng về Thông báo số 408/TB-UBND ngày 11/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa (Nay là tỉnh Đồng Nai) về việc thu hồi đất để thực hiện dự án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường; các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị về việc thanh lý tài sản cố định và kho phụ tùng; Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/8/2025 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 về việc thông qua phương án tái cấu trúc Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh; Công ty đã ngừng sản xuất từ ngày 01/7/2025 để thực hiện kế hoạch di dời; tình hình hoạt động, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Những điều kiện này, cùng với các thông tin khác được trình bày tại Thuyết minh số 4, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào các biện pháp hợp tác với đối tác để duy trì thương hiệu, đồng thời thu hồi và cân đối dòng tiền cũng như thực hiện tái cấu trúc hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.



Bùi Thị Thúy**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Lưu Minh Tới**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3920-2022-137-1

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		133.674.830.472	148.124.518.645
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	18.063.247.966	22.627.469.397
1. Tiền	111		3.063.247.966	4.627.469.397
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	18.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	83.774.980.000	6.177.240.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		11.427.575.701	11.427.575.701
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(7.652.595.701)	(5.250.335.701)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		80.000.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		22.323.915.061	25.560.848.188
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	21.794.563.650	25.356.437.802
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	167.778.647	168.234.287
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	767.825.654	296.580.339
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.7	(406.252.890)	(260.404.240)
IV. Hàng tồn kho	140	5.6	9.501.916.668	93.553.198.515
1. Hàng tồn kho	141		35.220.624.219	108.771.130.623
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(25.718.707.551)	(15.217.932.108)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		10.770.777	205.762.545
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	29.512.790
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.12	10.770.777	176.249.755
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+230+240+250+260)	200		4.139.967.389	12.812.021.750
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	5.5	85.700.000	85.700.000
1. Phải thu dài hạn khác	216		85.700.000	85.700.000
II. Tài sản cố định	220		4.054.267.389	10.848.671.036
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	4.054.267.389	10.848.671.036
- Nguyên giá	222		38.521.923.263	225.083.835.572
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(34.467.655.874)	(214.235.164.536)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	-	-
- Nguyên giá	228		100.896.000	100.896.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(100.896.000)	(100.896.000)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	-	1.877.650.714
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.920.000.000	1.920.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.920.000.000)	(42.349.286)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)	270		137.814.797.861	160.936.540.395

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)	300		21.582.830.759	44.602.518.855
I. Nợ ngắn hạn	310		20.477.830.759	42.567.518.855
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.10	1.154.869.145	11.824.434.670
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.11	1.107.721.986	85.511.449
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.12	2.014.448.130	229.340.085
4. Phải trả người lao động	314		1.989.334.330	4.686.516.409
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.13	9.543.723.611	12.229.007.549
7. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		4.667.733.557	13.512.708.693
II. Nợ dài hạn	330		1.105.000.000	2.035.000.000
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.13	1.105.000.000	2.035.000.000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+430)	400		116.231.967.102	116.334.021.540
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.14	116.231.967.102	116.334.021.540
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		59.923.480.000	59.923.480.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		59.923.480.000	59.923.480.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		313.744.700	313.744.700
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		14.054.939.829	14.054.939.829
4. Cổ phiếu quỹ	415		(652.100.000)	(652.100.000)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.597.000.305	21.427.584.713
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		20.994.902.268	21.266.372.298
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		18.220.745.506	18.220.745.506
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.774.156.762	3.045.626.792
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		137.814.797.861	160.936.540.395

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Xuân Khiêm

Kế toán trưởng



Võ Thị Thu Thủy

Tổng Giám đốc



Trần Hưng Lương

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	129.953.274.551	173.824.310.952
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	757.481.738	1.299.513.972
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	129.195.792.813	172.524.796.980
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	132.565.815.873	148.593.421.437
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(3.370.023.060)	23.931.375.543
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	1.158.972.346	526.698.230
7. Chi phí tài chính	22	6.6	4.289.927.606	885.459.165
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		459.646	46.248.010
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	3.806.788.988	4.168.871.280
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	16.061.077.463	15.687.709.652
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(26.368.844.771)	3.716.033.676
11. Thu nhập khác	31	6.8	30.323.329.317	286.819.182
12. Chi phí khác	32	6.8	340.144.793	108.110.735
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	29.983.184.524	178.708.447
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		3.614.339.753	3.894.742.123
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	840.182.991	849.115.331
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		2.774.156.762	3.045.626.792
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	467	429

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Khiêm

Võ Thị Thu Thủy

Trần Hưng Lương

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.614.339.753	3.894.742.123
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		2.727.696.922	4.503.060.256
- Các khoản dự phòng	03		14.926.534.807	1.066.943.057
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(23.364.280)	(57.724.542)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(31.452.852.585)	(733.480.191)
- Chi phí lãi vay	06		459.646	46.248.010
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		(10.207.185.737)	8.719.788.713
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		3.993.159.095	1.951.935.929
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		73.550.506.404	8.471.466.265
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(14.768.916.734)	(13.097.927.970)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(459.646)	(48.194.581)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(245.979.217)	(1.036.549.619)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(9.344.975.136)	(6.111.424.222)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		42.976.149.029	(1.150.905.485)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		34.342.864.335	286.819.182
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(80.000.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		493.601.824	446.661.009
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(45.163.533.841)	733.480.191
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		745.649.000	14.456.317.137
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(745.649.000)	(19.390.333.579)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(2.376.211.200)	(4.752.422.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(2.376.211.200)	(9.686.438.842)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(4.563.596.012)	(10.103.864.136)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		22.627.469.397	32.672.503.899
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(625.419)	58.829.634
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	18.063.247.966	22.627.469.397

Người lập



Nguyễn Xuân Khiêm

Kế toán trưởng



Võ Thị Thu Thủy

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc
GẠCH MEN THANH THANH



Trần Hưng Lương

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gạch men Thanh Thanh - Đơn vị thành viên Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 theo Quyết định số 1706/QĐ-BXD ngày 22/12/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 3600665643 ngày 02/01/2004, thay đổi các lần và thay đổi lần thứ 12 ngày 29/12/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (Nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) cấp.

Tên Công ty bằng tiếng nước ngoài: THANH THANH JOINT-STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: TTC.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 29/12/2020 là 59.923.480.000 VND (Bằng chữ: Năm mươi chín tỷ, chín trăm hai mươi ba triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên sàn HNX với mã TTC.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trầ Biên, tỉnh Đồng Nai.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 31 người (tại ngày 01/01/2025 là 251 người).

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lĩnh vực hoạt động gồm:

- Sản xuất các loại vật liệu xây dựng;
- Xây lắp công nghiệp;
- Bán buôn vật liệu xây dựng các loại, bán buôn vật tư và xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng;
- Đầu tư và kinh doanh địa ốc, cơ sở hạ tầng;
- Tư vấn, chuyển giao công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng;
- Khai thác và chế biến khoáng sản;
- Kinh doanh vận tải và dịch vụ du lịch;

Hoạt động chính của Công ty trong năm là sản xuất và kinh doanh gạch.

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có một Công ty liên kết như sau:

<u>Đối tượng đầu tư</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Hoạt động chính</u>
Công ty Cổ phần Bao bì và khoáng sản số 1	Thửa đất số 200, tờ bản đồ số DC 8 - 3, Đường N1, khu SXTT Bình chuẩn, khu phố Bình Phú, Phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất bao bì

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

2. KỶ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Giả định về khả năng hoạt động liên tục

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện đánh giá một cách thận trọng về Thông báo số 408/TB-UBND ngày 11/4/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Biên Hòa (Nay là tỉnh Đồng Nai) về việc thu hồi đất để thực hiện dự án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hoà 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường; các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị về việc thanh lý tài sản cố định và kho phụ tùng; Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/8/2025 của Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2025 về việc thông qua phương án tái cấu trúc Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh; Công ty đã ngừng sản xuất từ ngày 01/7/2025 để thực hiện kế hoạch di dời; tình hình hoạt động, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch dòng tiền, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp, cụ thể:

- Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tích cực triển khai các kế hoạch đối phó với các nội dung nêu trên để Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và tiếp tục sản xuất kinh doanh trong tương lai. Các giải pháp đã và đang thực hiện như sau:

+ Ngày 06/6/2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 54/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị về việc ngừng sản xuất kể từ ngày 01/7/2025 để chuẩn bị di dời theo kế hoạch của tỉnh Đồng Nai thực hiện Dự án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hoà 1.

+ Phối hợp với Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á nhằm tiếp tục sản xuất để duy trì thương hiệu “Gạch men Thanh Thanh” trên thị trường và hỗ trợ tiêu thụ những sản phẩm của Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh đang tồn kho thông qua ký kết hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng thương hiệu ngày 01/7/2025.

+ Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành các Nghị quyết số 65/NQ-HĐQT ngày 07/8/2025; Nghị quyết số 67/NQ-HĐQT ngày 13/8/2025; Nghị quyết số 68/NQ-HĐQT ngày 28/8/2025; Nghị quyết số 69/NQ-HĐQT ngày 06/10/2025; Nghị quyết số 71/NQ-HĐQT ngày 20/10/2025; Nghị quyết số 71/NQ-HĐQT ngày 20/10/2025; Nghị quyết số 74/NQ-HĐQT ngày 26/12/2025 về việc thanh lý tài sản cố định và kho phụ tùng.

- Ngày 28/8/2025, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 đã ban hành Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua phương án tái cấu trúc Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ: Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 31/12/2025.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản (Nợ phải thu): Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày 31/12/2025.

Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả (Phải trả người bán): Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào Tài khoản số 413 - Chênh lệch tỷ giá, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc Chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Trong đó lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào Công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết và đầu tư khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	08 - 30
Máy móc và thiết bị	10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10
Thiết bị dụng cụ quản lý	08

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và 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 năm.

Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị 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 tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 03 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải trả khác: Gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Nguyên tắc ghi nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”.

Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Vốn khác là khoản Công ty chuyển từ quỹ đầu tư phát triển sang để dùng mua sắm tài sản cố định.

Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua và được trình bày như một khoản giảm vốn chủ sở hữu trên Bảng Cân đối kế toán.

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.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm gạch men.

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Chiết khấu thương mại: Là khoản bán giảm giá niêm yết cho khách hàng mua hàng với khối lượng lớn, không bao gồm khoản chiết khấu thương mại cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Hàng bán bị trả lại: Do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

Trường hợp sản phẩm, hàng hoá đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: Ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa trong năm theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, lỗ tỷ giá hối đoái và dự phòng tổn thất vào đơn vị khác.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

Các bên liên quan

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

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

Báo cáo bộ phận

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gạch men và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	267.920.347	215.508.121
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.795.327.619	4.411.961.276
Các khoản tương đương tiền (i)	15.000.000.000	18.000.000.000
Tổng	18.063.247.966	22.627.469.397

(i) Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai với lãi suất từ 2,5%/năm đến 3,0%/năm.

5.2 Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Vitaly	11.427.575.701	3.774.980.000	(7.652.595.701)	11.427.575.701	6.177.240.000	(5.250.335.701)
Tổng	11.427.575.701	3.774.980.000	(7.652.595.701)	11.427.575.701	6.177.240.000	(5.250.335.701)

Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vitaly đang giao dịch tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã cổ phiếu là VTA. Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 do Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội công bố.

Công ty có chủ trương thoái vốn tại Công ty Cổ phần Vitaly theo Nghị quyết số 33/NQ-HĐQT ngày 09/5/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty.

b. Đầu tư vào Công ty liên kết

Đối tượng đầu tư	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Công ty Cổ phần Bao bì và khoáng sản số 1	1.920.000.000	(i)	(1.920.000.000)	1.920.000.000	(i)	(42.349.286)
Tổng	1.920.000.000		(1.920.000.000)	1.920.000.000		(42.349.286)

(i) Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn.

c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-
Tổng	80.000.000.000	80.000.000.000	-	-

(i) Bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất từ 4,6%/năm đến 8,0%/năm tại các ngân hàng TMCP.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	12.567.645.503	17.314.661.322
Công ty TNHH TM - DV & Đầu tư Hòa Phát Đạt	3.311.960.297	3.599.878.437
Phải thu các đối tượng khác	5.914.957.850	4.441.898.043
Tổng	21.794.563.650	25.356.437.802
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>13.749.145.503</i>	<i>17.314.661.322</i>

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH MTV Sản xuất Thương mại An Bình Phát	145.848.650	145.848.650
Các đối tượng khác	21.929.997	22.385.637
Tổng	167.778.647	168.234.287

5.5 Phải thu khác

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ngắn hạn	767.825.654	-	296.580.339	-
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	683.093.151	-	41.712.328	-
Tạm ứng	26.428.000	-	81.428.000	-
Phải thu khác	58.304.503	-	173.440.011	-
Dài hạn	85.700.000	-	85.700.000	-
Ký cược, ký quỹ	85.700.000	-	85.700.000	-
Tổng	853.525.654	-	382.280.339	-

5.6 Hàng tồn kho

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.286.651.966	(1.056.472.316)	17.768.137.418	(1.574.818.162)
Công cụ, dụng cụ	-	-	1.283.186.693	(1.058.354.506)
Thành phẩm	33.933.972.253	(24.662.235.235)	89.719.806.512	(12.584.759.440)
Tổng	35.220.624.219	(25.718.707.551)	108.771.130.623	(15.217.932.108)

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN THANH THANH

Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên
tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.7 Nợ xấu

Đối tượng	31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)		
	Tuổi nợ	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Tuổi nợ	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)
Phải thu ngắn hạn khác						
Công ty TNHH PT Ngọc Linh	Trên 03 năm	80.000.000	(80.000.000)	-	80.000.000	(80.000.000)
Trả trước cho người bán ngắn hạn						
Công ty TNHH MTV SX TM An Bình Phát	Trên 03 năm	145.848.650	(145.848.650)	-	-	-
Phải thu ngắn hạn của khách hàng						
Các đối tượng khác	Trên 03 năm	180.404.240	(180.404.240)	-	180.404.240	(180.404.240)
Tổng		406.252.890	(406.252.890)		260.404.240	(260.404.240)

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH MEN THANH THANH
Đường số 1, KCN Biên Hòa 1, phường Trảng Biên
tỉnh Đồng Nai

Mẫu số B 09 - DN
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

5.8 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	25.328.736.587	189.213.594.450	10.435.248.335	106.256.200	225.083.835.572
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	(179.787.215.213)	(6.774.697.096)	-	(186.561.912.309)
Thanh lý, nhượng bán	-	(179.787.215.213)	(6.774.697.096)	-	(186.561.912.309)
Số dư tại ngày 31/12/2025	25.328.736.587	9.426.379.237	3.660.551.239	106.256.200	38.521.923.263
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư tại ngày 01/01/2025	23.910.106.474	182.876.781.612	7.342.020.250	106.256.200	214.235.164.536
Tăng trong năm	157.625.556	1.998.642.058	571.429.308	-	2.727.696.922
Khấu hao trong năm	157.625.556	1.998.642.058	571.429.308	-	2.727.696.922
Giảm trong năm	-	(176.080.343.014)	(6.414.862.570)	-	(182.495.205.584)
Thanh lý, nhượng bán	-	(176.080.343.014)	(6.414.862.570)	-	(182.495.205.584)
Số dư tại ngày 31/12/2025	24.067.732.030	8.795.080.656	1.498.586.988	106.256.200	34.467.655.874
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày ngày 01/01/2025	1.418.630.113	6.336.812.838	3.093.228.085	-	10.848.671.036
Tại ngày ngày 31/12/2025	1.261.004.557	631.298.581	2.161.964.251	-	4.054.267.389

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 23.376.355.772 VND (tại ngày 31/12/2024 là 180.917.935.326 VND).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Phần mềm máy tính	Tổng
NGUYÊN GIÁ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	100.896.000	100.896.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	100.896.000	100.896.000
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư tại ngày 01/01/2025	100.896.000	100.896.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2025	100.896.000	100.896.000
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày 01/01/2025	-	-
Tại ngày 31/12/2025	-	-

Trong đó:

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 100.896.000 VND (tại ngày 31/12/2024 là 100.896.000 VND).

5.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH xăng dầu Thành Tâm	-	-	3.467.718.173	3.467.718.173
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Trung Anh	-	-	442.144.518	442.144.518
Công ty TNHH Hải Tùng	-	-	914.800.810	914.800.810
Tổng Công ty cổ phần phát triển Khu Công Nghiệp	588.353.749	588.353.749	-	-
Chi nhánh CTCP Khoáng sản ĐĂKLĂK TẠI EA KAR	392.000.000	392.000.000	479.488.722	479.488.722
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1- Công ty Cổ phần	35.396.205	35.396.205	1.862.253.606	1.862.253.606
Các đối tượng khác	139.119.191	139.119.191	4.658.028.841	4.658.028.841
Tổng	1.154.869.145	1.154.869.145	11.824.434.670	11.824.434.670

Trong đó:

Phải trả người bán là các bên liên quan

35.396.205	35.396.205	2.584.550.586	2.584.550.586
------------	------------	---------------	---------------

(Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty TNHH MTV Thép Lê Minh	1.000.000.000	-
Cửa hàng Vạn Phước - Tây Ninh	4.091.490	5.405.760
Mohamed Abdullah Al-Hubaishi Trading Corp.	65.548.691	63.496.024
Các đối tượng khác	38.081.805	16.609.665
Tổng	1.107.721.986	85.511.449

5.12 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
Phải nộp	229.340.085	15.098.774.466	13.313.666.421	2.014.448.130
Thuế GTGT	-	13.915.460.359	12.724.556.088	1.190.904.271
Thuế thu nhập doanh nghiệp	229.340.085	840.182.991	245.979.217	823.543.859
Thuế khác	-	343.131.116	343.131.116	-
Phải thu	176.249.755	165.478.978	-	10.770.777
Thuế TNCN nộp thừa	176.249.755	165.478.978	-	10.770.777

5.13 Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	9.543.723.611	12.229.007.549
Kinh phí công đoàn	12.256.500	82.545.800
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	8.737.435	8.737.435
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.522.729.676	12.137.724.314
<i>Khoản nhận đặt cọc về sản xuất độc quyền sản phẩm cho các khách hàng</i>	<i>8.629.459.096</i>	<i>11.263.198.931</i>
<i>Thù lao, tiền thưởng Hội đồng Quản trị</i>	<i>654.580.798</i>	<i>672.580.798</i>
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>238.689.782</i>	<i>201.944.585</i>
b) Dài hạn	1.105.000.000	2.035.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược	1.105.000.000	2.035.000.000
Tổng	10.648.723.611	14.264.007.549
<i>Trong đó, Phải trả khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>1.685.000.000</i>	<i>1.685.000.000</i>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận	
						chưa phân phối	sau thuế
5.14 Vốn chủ sở hữu							
a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu							
Số dư tại ngày 01/01/2024	59.923.480.000	313.744.700	14.054.939.829	(652.100.000)	20.406.405.071	25.794.347.548	119.840.817.148
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	3.045.626.792	3.045.626.792
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	1.021.179.642	(1.021.179.642)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(4.752.422.400)	(4.752.422.400)
Số dư tại ngày 31/12/2024	59.923.480.000	313.744.700	14.054.939.829	(652.100.000)	21.427.584.713	21.266.372.298	116.334.021.540
Số dư tại ngày 01/01/2025	59.923.480.000	313.744.700	14.054.939.829	(652.100.000)	21.427.584.713	21.266.372.298	116.334.021.540
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	2.774.156.762	2.774.156.762
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	-	169.415.592	(169.415.592)	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	-	(2.376.211.200)	(2.376.211.200)
Số dư tại ngày 31/12/2025	59.923.480.000	313.744.700	14.054.939.829	(652.100.000)	21.597.000.305	20.994.902.268	116.231.967.102

Đơn vị tính: VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.14 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Trong năm, Công ty phân phối lợi nhuận năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/4/2025 như sau:

- Trích quỹ Đầu tư phát triển với số tiền là 169.415.592 VND.
- Trích Quỹ khen thưởng và phúc lợi với số tiền là 500.000.000 VND.
- Chia cổ tức với tỷ lệ 4% trên vốn điều lệ của Công ty với số tiền là 2.376.211.200 VND.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP	30.560.970.000	30.560.970.000
Vốn cổ đông khác	29.362.510.000	29.362.510.000
Tổng	59.923.480.000	59.923.480.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	59.923.480.000	59.923.480.000
Vốn góp tại đầu năm	59.923.480.000	59.923.480.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	59.923.480.000	59.923.480.000
Cổ tức đã chia	2.376.211.200	4.752.422.400

d. Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.992.348	5.992.348
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.992.348	5.992.348
Cổ phiếu phổ thông	5.992.348	5.992.348
Số lượng cổ phiếu được mua lại	51.820	51.820
Cổ phiếu phổ thông	51.820	51.820
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.940.528	5.940.528
Cổ phiếu phổ thông	5.940.528	5.940.528
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	21.597.000.305	21.427.584.713
Tổng	21.597.000.305	21.427.584.713

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

5.15 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
a) Ngoại tệ các loại		
USD	19.426,99	5.686,09
<i>Tương ứng VND</i>	<i>509.045.419</i>	<i>-</i>
EUR	37,77	58,77
<i>Tương ứng VND</i>	<i>1.151.834</i>	<i>145.675.470</i>
	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
b) Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Hoàng Đức	116.779.006	116.779.006
Xí nghiệp Xây dựng & Sản xuất Vật liệu Xây dựng	67.535.361	67.535.361
Cửa hàng 60B Trương Định	51.087.068	51.087.068
Công ty Xây dựng số 8	32.721.678	32.721.678
Cửa hàng Thiên Vũ	223.186.511	223.186.511
Công ty TNHH MTV Rocky Nguyễn Đoàn	863.656.038	863.656.038
DNTN Tuấn Hạnh	109.001.018	109.001.018
Cửa hàng Thịnh Phát	407.010.310	407.010.310
DNTN Chí Thành	128.343.724	128.343.724
Các đối tượng khác	486.352.394	486.352.394
Tổng	<u><u>2.485.673.108</u></u>	<u><u>2.485.673.108</u></u>

Nguyên nhân xóa sổ kế toán nợ khó đòi: Nợ phải thu tồn đọng lâu năm, không có khả năng thu hồi, đã trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi 100%.

Đ. N.
C. T.
KIẾ
CPA
H. H.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	121.664.131.761	173.485.367.474
Doanh thu khác	8.289.142.790	338.943.478
Tổng	129.953.274.551	173.824.310.952
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>87.840.550.337</i>	<i>128.677.012.592</i>

6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chiết khấu thương mại	749.913.869	1.299.513.972
Hàng bán bị trả lại	7.567.869	-
Tổng	757.481.738	1.299.513.972
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 7.1)</i>	<i>638.592.635</i>	<i>1.174.966.353</i>

6.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng hóa và thành phẩm	120.906.650.023	172.185.853.502
Doanh thu khác	8.289.142.790	338.943.478
Tổng	129.195.792.813	172.524.796.980

6.4 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hàng hóa và thành phẩm đã bán	109.311.294.248	148.356.293.018
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	10.500.775.443	338.233.771
Xử lý kiểm kê	776.513.811	(101.105.352)
Xử lý hàng bẻ, rơi vỡ ghi vào giá vốn	1.023.003.886	-
Giá vốn khác	10.954.228.485	-
Tổng	132.565.815.873	148.593.421.437

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.5 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	1.134.982.647	434.011.694
Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	34.961.994
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	23.989.699	57.724.542
Tổng	1.158.972.346	526.698.230

6.6 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	459.646	46.248.010
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	9.557.246	110.501.869
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	4.279.910.714	728.709.286
Tổng	4.289.927.606	885.459.165

6.7 Chi phí bán hàng và Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí bán hàng	3.806.788.988	4.168.871.280
Chi phí nhân viên	1.957.881.864	2.595.036.800
Chi phí vật liệu, bao bì	704.267.022	558.269.602
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	136.795.055
Chi phí dịch vụ mua ngoài	720.512.113	593.126.924
Chi phí bằng tiền khác	424.127.989	285.642.899
Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.061.077.463	15.687.709.652
Chi phí nhân viên quản lý	3.661.360.166	5.409.828.547
Chi phí vật liệu quản lý	608.085.659	1.003.403.486
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.271.372.189	2.056.052.101
Thuế phí và lệ phí	68.018.418	124.333.672
Chi phí dự phòng	145.848.650	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	386.885.994	514.185.456
Chi phí bằng tiền khác	8.919.506.387	6.579.906.390
Tổng	19.867.866.451	19.856.580.932

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.8 Lợi nhuận khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thu nhập thanh lý TSCĐ	30.152.156.910	286.818.182
Các khoản khác	171.172.407	1.000
Tổng	30.323.329.317	286.819.182
<i>Chi phí khác</i>		
Các khoản phạt	340.144.793	107.429.780
Chi phí khác	-	680.955
Tổng	340.144.793	108.110.735
Lợi nhuận khác	29.983.184.524	178.708.447

6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.709.305.400	109.513.286.344
Chi phí nhân công	13.199.631.585	25.243.198.593
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.727.696.922	4.503.060.256
Chi phí dự phòng	145.848.650	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.842.856.123	16.143.205.286
Chi phí khác bằng tiền	9.829.194.669	8.555.050.801
Tổng	75.454.533.349	163.957.801.280

6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.614.339.753	3.894.742.123
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>586.575.203</i>	<i>409.664.164</i>
<i>Chi phí không được trừ</i>	<i>586.575.203</i>	<i>409.664.164</i>
<i>Chênh lệch tỷ giá năm trước</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>-</i>	<i>58.829.634</i>
<i>Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện</i>	<i>-</i>	<i>58.829.634</i>
Thu nhập chịu thuế	4.200.914.956	4.245.576.653
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	840.182.991	849.115.331

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024 (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	2.774.156.762	3.045.626.792
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	-	(500.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	2.774.156.762	2.545.626.792
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	5.940.528	5.940.528
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	467	429

Tại ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 có thể được phân bổ cho quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành. Nếu loại trừ số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ thưởng Ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, lợi nhuận phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sẽ giảm và lãi cơ bản trên cổ phiếu cũng giảm tương ứng.

(i) Công ty xác định lại số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo tỷ lệ phân phối lợi nhuận năm 2024 của Công ty con đã được phê duyệt tại các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Công ty con trong năm 2025. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày lại như sau:

Trình bày lại Chi tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024:

	Số đã báo cáo	Số trình bày lại	Chênh lệch
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	3.045.626.792	3.045.626.792	-
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) (i)	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	3.045.626.792	2.545.626.792	(500.000.000)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	5.940.528	5.940.528	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	513	429	(84)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7. THÔNG TIN KHÁC

7.1 Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Kinh doanh Sản phẩm FICO	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Cơ khí Xây dựng Tân Định - FiCO	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Phước Hòa FICO	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

Trong năm, Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

a. Thu nhập Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Thù lao và các lợi ích khác của thành viên Hội đồng Quản trị

<u>Họ và Tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Ông Cao Trường Thụ	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	75.000.000
Bà Võ Thị Thu Thủy	Nguyên Thành viên HĐQT	30.000.000	45.000.000
Ông Trần Hưng Lương	Thành viên HĐQT	36.000.000	45.000.000
Ông Phạm Việt Thắng	Thành viên HĐQT	36.000.000	45.000.000
Ông Nguyễn Thanh Hà	Thành viên HĐQT	36.000.000	45.000.000
Tổng		198.000.000	255.000.000

Thù lao và các lợi ích khác của Thành viên Ban Kiểm soát

<u>Họ và Tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2025</u> <u>VND</u>	<u>Năm 2024</u> <u>VND</u>
Ông Đào Quang Sơn	Trưởng ban	36.000.000	45.000.000
Ông Lê Nguyễn Quốc Trung	Thành viên	24.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Thừa Vũ	Nguyên Thành viên	12.000.000	30.000.000
Tổng		72.000.000	105.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)**b. Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan****Tiền lương và các lợi ích khác của Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác**

Họ và Tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Hưng Lương	Tổng Giám đốc	540.218.000	557.563.000
Ông Lê Xuân Thái	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	282.219.500	323.114.000
Ông Trần Văn Dũng	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	196.008.250	299.111.000
Ông Trần Hưng Du	Phó Tổng Giám đốc	324.430.000	309.846.000
Bà Võ Thị Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	364.039.000	314.573.000
Ông Nguyễn Xuân Khiêm	Trưởng phòng Kế toán tổng hợp	258.575.000	248.361.000
Ông Đặng Đình Thống	Người phụ trách quản trị Công ty, kiêm thư ký HĐQT	240.958.000	254.062.000
Tổng		2.206.447.750	2.306.630.000

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giao dịch mua			6.506.978.854	15.379.081.800
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Công ty mẹ	Mua vật tư	3.757.414.599	8.322.169.300
Công ty Cổ phần Vitaly Doanh Sản Phẩm FICO	Công ty liên kết	Mua vật tư	4.545.455	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty liên kết	Mua vật tư	2.745.018.800	7.056.912.500
Giao dịch bán			87.840.550.337	128.677.012.592
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Công ty mẹ	Doanh thu bán hàng hóa	86.248.323.437	128.677.012.592
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Công ty mẹ	Mua hàng hóa	1.165.000.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty liên kết	Mua hàng hóa	427.226.900	-
Giảm trừ doanh thu			638.592.635	1.174.966.353
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Công ty mẹ	Chiết khấu thương mại	638.592.635	1.174.966.353
Giao dịch khác			2.374.042.954	2.482.652.266
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Công ty mẹ	Chi phí bản quyền phần mềm	34.066.974	37.774.666
		Cổ tức đã chia	2.339.975.980	2.444.877.600

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

7.1 Thông tin về các bên liên quan (Tiếp theo)

c. Số dư chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất số dư công nợ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			13.749.145.503	17.314.661.322
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Công ty mẹ	Phải thu tiền bán hàng	12.567.645.503	17.314.661.322
Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Cùng Công ty mẹ	Phải thu tiền bán hàng	1.181.500.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn			35.396.205	2.584.550.586
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty liên kết	Phải trả tiền mua hàng	-	722.296.980
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Công ty mẹ	Phải trả tiền mua hàng	35.396.205	1.862.253.606
Phải trả khác ngắn hạn			1.685.000.000	1.685.000.000
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Công ty mẹ	Phải trả tiền nhận đặt cọc	1.685.000.000	1.685.000.000

7.2 Thông tin so sánh

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Đồng Nai, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Người lập



Nguyễn Xuân Khiêm

Kế toán trưởng



Võ Thị Thu Thủy

Tổng Giám đốc



Trần Hưng Lương