

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ Phần Gạch Ngói Gốm Xây Dựng Mỹ Xuân thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Mã Chứng khoán: GMX

- Địa chỉ: Khu phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

- Điện thoại liên hệ/ Tel: 0987789047 Fax: 02543.894.168

- Email: luumaigmx@gmail.com

Website: www.myxuan-vt.com.vn

2. Nội Dung Thông tin công bố :

- BCTC bán niên 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (Đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2026):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 06/08/2026 tại đường dẫn: www.myxuan-vt.com.vn/ mục **Quan Hệ Cổ Đông**

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2026:

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

- Nội dung giao dịch: Không có

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

- Ngày hoàn thành giao dịch:

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Bán niên 2026

Đại diện tổ chức
NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT



Lưu Thị Mai



BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỐM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	05 - 06
3. Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	07 - 08
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	09
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10
6. Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc	11 - 37



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân (sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 đã được soát xét của Công ty.

1. Khái quát chung về Công ty

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

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

Vốn điều lệ : 90.406.970.000 đồng.

2. Trụ sở chính hoạt động

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

Điện thoại : +254 3 893 150

Mã số thuế : 3 5 0 0 6 4 0 9 6 6

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4.1. Hội đồng Quản trị

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

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

4.2. Ban Tổng Giám đốc

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

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

4.3. Ban Kiểm soát

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

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

5. Người đại diện pháp luật

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

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được thể hiện trong Báo cáo tài chính từ trang 07 đến trang 37.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện soát xét Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính và cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026. Trong việc lập các Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

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

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính kèm theo. Báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 8 năm 2026.

TM. Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN VĂN SƠN
Tổng Giám đốc

0312
CÔ
ÁCH NH
EM TOA
CHU
S - TP

Số: 060801/26/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 06 tháng 8 năm 2026 từ trang 07 đến trang 37, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và Bản thuyết minh báo cáo tài chính chọn lọc cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý đến thuyết minh số V.8 – Tài sản cố định vô hình, theo các Hợp đồng thuê đất ký với Sở Nông nghiệp và Môi trường Tp. HCM (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu), thời hạn thuê đất của Nhà máy Mỹ Xuân là 22 năm kể từ ngày 18/12/2003 (theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời hạn sử dụng đất đã hết vào ngày 18/12/2025). Tại ngày phát hành Báo cáo soát xét, Công ty cho biết đang thực hiện các thủ tục xin gia hạn thời gian thuê đất, tuy nhiên chưa có quyết định chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

Kết luận kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 8 năm 2026.

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



Trần Văn Hiệp – Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN số: 2141-2023-071-1

Chữ ký được ủy quyền

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		47.536.597.535	38.445.380.277
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.587.302.990	6.705.183.557
1. Tiền	111		2.587.302.990	6.705.183.557
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		6.664.861.127	5.062.825.351
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.768.223.781	1.101.848.504
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	1.333.240.000	488.380.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	3.563.397.346	3.472.596.847
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		37.555.482.121	26.617.371.369
1. Hàng tồn kho	141	V.5	37.555.482.121	26.617.371.369
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		728.951.297	60.000.000
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.6a	728.951.297	60.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		-	-
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		91.219.018.926	96.141.810.903
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.643.660.889	2.842.406.225
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	2.643.660.889	2.842.406.225
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		38.581.392.630	43.113.370.582
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	24.662.760.830	28.160.466.096
- Nguyên giá	222		150.192.480.692	150.127.730.692
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(125.529.719.862)	(121.967.264.596)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	13.918.631.800	14.952.904.486
- Nguyên giá	228		37.123.620.502	37.123.620.502
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(23.204.988.702)	(22.170.716.016)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		48.301.864.236	48.219.056.736
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.9	48.301.864.236	48.219.056.736
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.692.101.171	1.966.977.360
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.6b	1.671.684.504	1.946.560.693
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		20.416.667	20.416.667
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		138.755.616.461	134.587.191.180

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C- NỢ PHẢI TRẢ	300		26.816.248.768	20.678.405.218
I. Nợ ngắn hạn	310		26.816.248.768	20.678.405.218
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	7.981.699.040	5.951.237.955
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	626.906.996	887.436.609
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.12	140.417.220	201.458.140
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13	4.888.661.716	3.536.536.222
5. Phải trả người lao động	315	V.14	8.081.287.853	3.209.221.445
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.15	641.759.628	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	60.187.739	99.922.073
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	1.000.000.000	-
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.18	3.395.328.576	6.792.592.774
II. Nợ dài hạn	330		-	-
D- NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		111.939.367.693	113.908.785.962
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	111.939.367.693	113.908.785.962
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		90.406.970.000	90.406.970.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		90.406.970.000	90.406.970.000
2. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(62.460.000)	(62.460.000)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.756.776.606	5.528.996.263
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		2.780.545.570	2.780.545.570
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		13.057.535.517	15.254.734.129
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		4.401.882.476	8.135.020.495
- LNST chưa phân phối năm nay	420b		8.655.653.041	7.119.713.634
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		138.755.616.461	134.587.191.180

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LƯU THỊ MAI

TRẦN THỊ CẢNH

NGUYỄN VĂN SƠN



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	103.857.233.085	81.548.117.430
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		103.857.233.085	81.548.117.430
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	68.511.294.881	57.380.336.544
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		35.345.938.204	24.167.780.886
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	34.258.316	2.212.808
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	89.252.399	418.946.728
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		89.252.399	418.946.728
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	12.328.151.075	8.647.377.082
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	8.436.978.330	7.174.355.504
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		14.525.814.716	7.929.314.380
12. Thu nhập khác	31		3.964.073	131.786.684
13. Chi phí khác	32		165.813.006	94.824.882
14. Lợi nhuận khác	40		(161.848.933)	36.961.802
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.363.965.783	7.966.276.182
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.7	2.974.948.624	1.635.801.994
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.389.017.159	6.330.474.188
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	983	510
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	983	510

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

LƯU THỊ MAI

TRẦN THỊ CẢNH

NGUYỄN VĂN SƠN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1	2	3	4	5
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		14.363.965.783	7.966.276.182
2. Điều chỉnh cho các khoản			4.662.876.487	4.972.017.902
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		4.596.727.952	4.555.283.982
- Các khoản dự phòng	03		-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	VI.3	(23.103.864)	(2.212.808)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	89.252.399	418.946.728
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.026.842.270	12.938.294.084
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.403.290.440)	(213.164.373)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.938.110.752)	13.697.030.789
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		7.452.027.893	(10.188.320.848)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(394.075.108)	(119.438.313)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(56.246.771)	(402.095.979)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.13	(2.293.404.257)	(4.378.650.323)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.914.358.426)	(6.822.050.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		5.479.384.409	4.511.605.037
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		(147.557.500)	(47.649.300)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		23.103.864	2.212.808
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(124.453.636)	(45.436.492)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.17	11.372.730.668	39.976.929.022
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.17	(10.372.730.668)	(41.873.939.090)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	V.19	(10.472.811.340)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(9.472.811.340)	(1.897.010.068)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		(4.117.880.567)	2.569.158.477
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.705.183.557	5.979.659.042
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		2.587.302.990	8.548.817.519

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 8 năm 2026

Tổng Giám đốc

LƯU THỊ MAI

TRẦN THỊ CẢNH

NGUYỄN VĂN SƠN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 của Công ty Cổ phần Gạch ngói gốm Xây dựng Mỹ Xuân (sau đây gọi tắt là “Công ty”).

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất – dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Doanh thu thuần trong kỳ tăng 27,36% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do Công ty đã thực hiện điều chỉnh tăng đơn giá bán trên danh mục sản phẩm kinh doanh. Tuy nhiên, Giá vốn hàng bán trong kỳ tăng 19,40% so với cùng kỳ năm trước, nguyên nhân chủ yếu do tăng sản lượng sản xuất và tăng chi phí khai thác sét đầu vào. Nhờ tốc độ tăng trưởng doanh thu thuần vượt trội so với tốc độ tăng của giá vốn, lợi nhuận gộp trong kỳ ghi nhận mức tăng trưởng 46,25% so với cùng kỳ năm trước.

6. Cấu trúc Công ty

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, cấu trúc Công ty bao gồm 1 trụ sở chính và 1 văn phòng đại diện. Chi tiết như sau:

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ báo cáo ngày 30 tháng 06 năm 2026 có 264 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 266 nhân viên).

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

Từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và các thông tư có liên quan. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh (thuyết minh mục IV.22) do vậy các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

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

1. Năm tài chính

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

Báo cáo này được lập cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành.

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

Chúng tôi, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan hiện hành tại Việt Nam.

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

- Tiền bao gồm: Tiền mặt, tiền gửi không kỳ hạn và tiền đang chuyển.
- Các khoản tương đương tiền: là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư (có thời hạn gốc không quá ba tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Công ty thực hiện theo dõi chi tiết các khoản phải thu theo từng đối tượng phải thu, kỳ hạn phải thu và nguyên tệ phải thu phù hợp với yêu cầu quản lý.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán nhưng có bằng chứng cho thấy khả năng không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ khoản nợ.

Đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc có bằng chứng cho thấy khó có khả năng hoặc không có khả năng thanh toán, Công ty căn cứ mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra để xác định mức trích lập dự phòng phù hợp.

Trường hợp Công ty có bằng chứng tin cậy hơn hoặc có cơ sở xác định giá trị có thể thu hồi phù hợp hơn thì Công ty có thể áp dụng phương pháp khác để xác định mức dự phòng phải thu khó đòi theo quy định hiện hành.

Việc trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được thực hiện tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Khoản trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

Đối với các khoản nợ phải thu khó đòi đã được xử lý xóa sổ nhưng sau đó thu hồi được, số tiền thu hồi được ghi nhận vào thu nhập khác.

4. Hàng tồn kho

▪ Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: 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 liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp, được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy, chi phí chung trực tiếp phát sinh liên quan đến quá trình sản xuất, cung cấp dịch vụ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

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

▪ **Phương pháp tính giá trị và hạch toán hàng tồn kho**

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

▪ **Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho theo quy định hiện hành.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng loại hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho được xác định theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được xác định bằng chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

▪ **Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu**

Chi phí nguyên vật liệu, vật tư, công cụ dụng cụ và chi phí sản xuất chung được phân bổ theo tiêu thức phù hợp với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán. Chi phí sản xuất chung được phân bổ trên cơ sở mức độ hoạt động bình thường.

5. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ tương ứng theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm các khoản chủ yếu sau:

Quyền khai thác mỏ sét

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

Công cụ, dụng cụ

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

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tính chất và mức độ hưởng lợi của từng khoản chi phí, theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp phù hợp khác và được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Công ty theo dõi chi tiết từng khoản chi phí chờ phân bổ theo từng nội dung chi phí, thời gian phân bổ, số đã phân bổ và số còn lại chưa phân bổ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

6. Tài sản cố định hữu hình

▪ **Nguyên tắc đánh giá:**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự kiến của Công ty như chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử, lệ phí trước bạ và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng mua và các khoản thuế được hoàn lại được trừ khỏi nguyên giá tài sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đối với tài sản cố định hình thành từ đầu tư xây dựng cơ bản, nguyên giá bao gồm giá quyết toán công trình và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh đến thời điểm đưa tài sản vào sử dụng. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng tài sản đủ điều kiện được vốn hóa theo quy định hiện hành.

Trường hợp mua tài sản cố định theo phương thức trả chậm, trả góp, nguyên giá tài sản được xác định theo giá mua trả tiền ngay tại thời điểm mua. Khoản chênh lệch giữa tổng số tiền phải thanh toán và giá mua trả tiền ngay được ghi nhận vào chi phí tài chính theo kỳ hạn thanh toán, trừ trường hợp được vốn hóa theo quy định.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định khi các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc sử dụng tài sản, như nâng cấp, cải tạo làm tăng công suất, kéo dài thời gian sử dụng hữu ích hoặc nâng cao chất lượng sản phẩm. Các chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên nhằm duy trì hoạt động bình thường của tài sản được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được thanh lý, nhượng bán hoặc không còn sử dụng, nguyên giá và hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

▪ Phương pháp khấu hao áp dụng:

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao được Công ty xem xét định kỳ và điều chỉnh khi có sự thay đổi đáng kể về cách thức thu hồi lợi ích kinh tế từ tài sản.

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

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

7. Tài sản cố định vô hình

▪ Nguyên tắc đánh giá:

Tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá trừ (-) hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự kiến, bao gồm giá mua, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ trường hợp các chi phí này thỏa mãn đồng thời điều kiện làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai của tài sản và có thể xác định một cách chắc chắn, khi đó được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định vô hình.

Khi tài sản cố định vô hình được thanh lý hoặc nhượng bán, nguyên giá và hao mòn lũy kế được xóa sổ. Chênh lệch giữa giá trị còn lại của tài sản và khoản thu từ thanh lý, nhượng bán (nếu có) được ghi nhận vào thu nhập khác hoặc chi phí khác trong kỳ.

▪ **Phương pháp khấu hao áp dụng:**

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản.

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

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

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng, mua sắm, lắp đặt, sửa chữa lớn, nâng cấp, cải tạo TSCĐ và BĐS đầu tư chưa hoàn thành, được ghi nhận theo giá gốc và theo dõi chi tiết theo từng công trình, hạng mục. Chỉ các chi phí trực tiếp cần thiết và đủ điều kiện vốn hóa mới được ghi tăng, bao gồm chi phí đi vay nếu đáp ứng điều kiện theo chuẩn mực liên quan; chênh lệch tỷ giá không được vốn hóa. Chi phí quản lý dự án và chi phí chung được phân bổ hợp lý theo tiêu thức phù hợp; trường hợp không thể thu hồi hoặc dự án bị hủy bỏ thì phần chênh lệch giữa chi phí và giá trị thu hồi được ghi nhận vào chi phí khác. Khi công trình hoàn thành, được nghiệm thu, toàn bộ giá trị được kết chuyển sang TSCĐ hoặc BĐS đầu tư theo mục đích sử dụng. Trong giai đoạn dở dang, tài sản không trích khấu hao. Trường hợp hoàn thành nhưng chưa phê duyệt quyết toán, doanh nghiệp ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh khi có quyết toán chính thức.

9. Phải trả người bán

Phải trả người bán phản ánh các khoản nợ mang tính chất thương mại phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, TSCĐ, BĐS đầu tư và các hợp đồng xây lắp. Khoản phải trả được ghi nhận khi doanh nghiệp có nghĩa vụ thanh toán hiện tại và được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản đã ứng trước nhưng chưa nhận hàng hóa, dịch vụ hoặc khối lượng hoàn thành. Các khoản chiết khấu, giảm giá, hàng trả lại được ghi giảm công nợ tương ứng khi phát sinh.

10. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh nghĩa vụ của doanh nghiệp đối với cổ đông, thành viên góp vốn về cổ tức, lợi nhuận đã được phê duyệt phân phối nhưng chưa thanh toán. Khoản phải trả được ghi nhận khi Công ty không còn quyền từ chối nghĩa vụ chi trả theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

11. Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời chịu thuế giữa giá trị ghi sổ tài sản/nợ phải trả và cơ sở tính thuế, theo thuế suất thuế TNDN hiện hành hoặc đã được ban hành chắc chắn áp dụng. Khoản thuế này phản ánh nghĩa vụ thuế phát sinh trong tương lai khi các chênh lệch tạm thời được đảo ngược thông qua thu hồi tài sản hoặc thanh toán nợ phải trả.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty xác định, điều chỉnh và bù trừ giữa số phát sinh và số hoàn nhập trong kỳ; chênh lệch tăng/giảm được ghi nhận vào chi phí thuế TNDN hoãn lại tương ứng. Thuế hoãn lại liên quan đến các khoản ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu được ghi nhận tương ứng vào vốn chủ sở hữu. Việc bù trừ giữa thuế thu nhập hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ thực hiện khi trình bày Báo cáo tình hình tài chính, không bù trừ trên sổ kế toán.

12. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính phản ánh các khoản vay, nợ thuê tài chính và tình hình thanh toán liên quan của doanh nghiệp.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào kỳ hạn còn lại ($\leq$ hoặc > 12 tháng) và nghĩa vụ thanh toán tại thời điểm báo cáo.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay (phí thu xếp, thẩm định, hồ sơ...) được phân bổ theo thời hạn vay; lãi vay tuân thủ nguyên tắc vốn hóa theo chuẩn mực liên quan.

Doanh nghiệp theo dõi chi tiết theo từng khoản vay, từng hợp đồng, từng đối tượng cho vay và kỳ hạn để phục vụ quản lý và trình bày BCTC.

13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ, trừ trường hợp đủ điều kiện vốn hóa. Chi vốn hóa khi khoản vay trực tiếp liên quan đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đủ điều kiện và chắc chắn mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai. Chi phí vốn hóa gồm lãi vay và các chi phí trực tiếp liên quan đến khoản vay như phí thu xếp, thẩm định, hồ sơ vay. Việc vốn hóa được thực hiện trong giai đoạn xây dựng và dừng khi tài sản đủ điều kiện đưa vào sử dụng hoặc bán. Các khoản vay không đủ điều kiện vốn hóa thì ghi nhận toàn bộ vào chi phí tài chính trong kỳ theo nguyên tắc dồn tích.

14. Vốn chủ sở hữu

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

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

15. Doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch, doanh thu được xác định tương đối chắc chắn theo giá trị hợp lý của các khoản được quyền nhận, sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Doanh thu không bao gồm các khoản thuế gián thu phải nộp như thuế GTGT, thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế xuất khẩu và các khoản thu hộ bên thứ ba.

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ: cho thuê máy móc, thiết bị nhà xưởng

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

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

16. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp và các chi phí khác được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán. Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với doanh thu tương ứng theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho hao hụt, mất mát và các chi phí vượt mức bình thường được ghi nhận vào giá vốn hàng bán theo nguyên tắc thận trọng. Các khoản hoàn nhập dự phòng và các khoản giảm chi phí liên quan được ghi giảm giá vốn hàng bán.

17. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh các khoản chi phí và lỗ liên quan đến hoạt động tài chính của Công ty, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa, lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính, chi phí giao dịch bán chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính, chi phí mua chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ tỷ giá hối đoái phát sinh khi bán ngoại tệ hoặc đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ, các khoản chiết khấu thanh toán cho người mua, và các khoản chi phí tài chính khác phát sinh trong kỳ. Chi phí tài chính được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ các khoản được vốn hóa theo quy định.

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

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

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

▪ Thuế thu nhập hiện hành

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 theo quy định của pháp luật thuế. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu (nếu có). Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các khoản chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển theo quy định của pháp luật thuế.

20. 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.

21. Báo cáo theo bộ phận

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

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

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm của Công ty.

22. Số liệu so sánh

Một vài số dư trên Báo cáo tình hình tài chính được trình bày lại cho phù hợp với quy định hiện hành (thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, năm trước theo thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính). Chi tiết như sau:

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ

STT	Chỉ tiêu	Mã số	Cuối năm trước theo Thông tư 200/2014/TT-BTC	Đầu năm nay được trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	Chênh lệch
1	2	3	4	5	6=5-4
C-	NỢ PHẢI TRẢ	300	20.678.405.218	20.678.405.218	-
I	Nợ ngắn hạn	310	20.678.405.218	20.678.405.218	-
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	201.458.140	201.458.140
6	Phải trả ngắn hạn khác	320	301.380.213	99.922.073	(201.458.140)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (ĐVT: VNĐ)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	45.292.000	483.001.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.542.010.990	6.222.182.557
Cộng	2.587.302.990	6.705.183.557

Tiền gửi ngân hàng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Phú Mỹ với số dư là 1.557.995.229 đồng được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Phú Mỹ (xem thuyết minh số V.17).

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	105.356.687	-	64.069.691	-
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	67.711.447	-	64.069.691	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Quang Cường – Bình Thuận	37.645.240	-	-	-
Phải thu các tổ chức, cá nhân khác	1.662.867.094	-	1.037.778.813	-
Công ty TNHH MTV Ba Hạnh	717.221.025	-	-	-
Công ty TNHH TM DV Vận tải Quốc Thắng	341.346.960	-	226.388.250	-
Công ty TNHH MTV TM DV XD Vận tải An Kiên An	269.275.620	-	277.275.620	-
Các đối tượng khác	335.023.489	-	534.114.943	-
Cộng	1.768.223.781	-	1.101.848.504	-

Tại ngày 30/06/2026, Công ty không có các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán.

Toàn bộ số dư phải thu khách hàng được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Phú Mỹ (xem thuyết minh số V.17).

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Trả trước các bên liên quan	-	-	-	-
Trả trước các tổ chức, cá nhân khác	1.333.240.000	-	488.380.000	-
Công ty TNHH Cơ khí và TM XNK Thành Đô	719.280.000	-	-	-
Công ty TNHH Điện – Tự động Tường Nguyên	82.080.000	-	-	-
Các đối tượng khác	531.880.000	-	488.380.000	-
Cộng	1.333.240.000	-	488.380.000	-

Tại ngày 30/06/2026, Công ty không có các khoản phải thu đã quá hạn thanh toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</i>	3.563.397.346	-	3.472.596.847	-
Tạm ứng	3.433.200.000	-	3.272.008.000	-
Võ Phúc Hưng	3.176.700.000	-	3.176.700.000	-
Các đối tượng khác	256.500.000	-	95.308.000	-
Phải thu tiền lãi kỹ quỹ BVMT	106.311.804	-	155.237.000	-
Phải thu khác	23.885.542	-	45.351.847	-
Cộng	3.563.397.346	-	3.472.596.847	-

4b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức, cá nhân khác</i>	2.643.660.889	-	2.842.406.225	-
Kỹ quỹ phục hồi môi trường khai thác mỏ	834.660.889	-	1.033.406.225	-
Kỹ quỹ đảm bảo thực hiện dự án	1.809.000.000	-	1.809.000.000	-
Cộng	2.643.660.889	-	2.842.406.225	-

5. Hàng tồn kho

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	21.443.024.977	-	10.094.460.170	-
Công cụ, dụng cụ	159.272.093	-	130.027.001	-
Chi phí SXKD dở dang	2.493.395.961	-	2.358.155.665	-
Sản phẩm	13.256.069.360	-	13.840.115.388	-
Hàng hóa	203.719.730	-	194.613.145	-
Cộng	37.555.482.121	-	26.617.371.369	-

Trong đó:

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

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

- Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu: chi phí nguyên vật liệu đưa vào sản xuất căn cứ trên định mức kỹ thuật do Công ty xây dựng.

Tại ngày 30/06/2026 không có hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất, lạc hậu kỹ thuật, không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ.

Toàn bộ số dư hàng tồn kho được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Phú Mỹ (xem thuyết minh số V.17).

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

6. Chi phí chờ phân bổ**a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản (mỏ sét Suối Rao)	304.377.000	-
Chi phí thuê đất	207.824.297	-
Chi phí khác	216.750.000	60.000.000
Cộng	728.951.297	60.000.000

Tình hình biến động chi phí chờ phân bổ ngắn hạn

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	60.000.000	49.453.454
Tăng trong kỳ	1.397.902.613	1.024.402.613
Phân bổ trong kỳ	(728.951.316)	(543.661.316)
Số cuối kỳ	728.951.297	530.194.751

b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Quyền khai thác khoáng sản (mỏ sét)	1.022.680.364	1.098.856.184
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	598.380.836	812.554.903
Chi phí công cụ dụng cụ đang sử dụng	50.623.304	35.149.606
Cộng	1.671.684.504	1.946.560.693

Tình hình biến động chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	1.946.560.693	1.564.710.135
Tăng trong kỳ	25.530.000	9.770.000
Phân bổ trong kỳ	(300.406.189)	(371.072.984)
Số cuối kỳ	1.671.684.504	1.203.407.151

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

7. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc ^(*)	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	63.282.757.469	80.460.579.295	5.613.572.928	770.821.000	150.127.730.692
Tăng trong kỳ	-	-	-	64.750.000	64.750.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	64.750.000	64.750.000
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	63.282.757.469	80.460.579.295	5.613.572.928	835.571.000	150.192.480.692
Trong đó:					
TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng	22.221.894.863	59.318.436.911	4.270.532.019	706.821.000	86.517.684.793
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	44.451.800.204	71.459.343.373	5.315.156.019	740.965.000	121.967.264.596
Tăng trong kỳ	1.854.413.406	1.588.366.900	111.924.000	7.750.960	3.562.455.266
Khấu hao trong kỳ	1.854.413.406	1.588.366.900	111.924.000	7.750.960	3.562.455.266
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	46.306.213.610	73.047.710.273	5.427.080.019	748.715.960	125.529.719.862
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	18.830.957.265	9.001.235.922	298.416.909	29.856.000	28.160.466.096
Số cuối kỳ	16.976.543.859	7.412.869.022	186.492.909	86.855.040	24.662.760.830

Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 4.154.278.959 đồng (xem thuyết minh số VIII.5).

(*)Trong đó: Nhà cửa, vật kiến trúc tại Mỏ sét Suối Rao thuộc Dự án Nhà máy Châu Đức Công ty tạm ghi tăng giá trị do mỏ đã đi vào khai thác từ tháng 10/2025 và sẽ điều chỉnh (nếu có) khi có Quyết toán chính thức. Chi tiết như sau:

Tên tài sản	Năm bắt đầu khấu hao	Nguyên giá
Đường vào mỏ sét Suối Rao	31/10/2025	10.097.258.903
Nhà Điều hành mỏ sét Suối Rao	31/10/2025	181.953.164
Kho chứa rác thải	31/10/2025	37.579.069
Cộng		10.316.791.136

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

8. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất ^(*)	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	36.431.595.502	692.025.000	37.123.620.502
Tăng trong kỳ	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	36.431.595.502	692.025.000	37.123.620.502
Trong đó:			
TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng	1.890.153.404	692.025.000	2.582.178.404
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	21.478.691.016	692.025.000	22.170.716.016
Tăng trong kỳ	1.034.272.686	-	1.034.272.686
Khấu hao trong kỳ	1.034.272.686	-	1.034.272.686
Giảm trong kỳ	-	-	-
Số cuối kỳ	22.512.963.702	692.025.000	23.204.988.702
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.952.904.486	-	14.952.904.486
Số cuối kỳ	13.918.631.800	-	13.918.631.800

^(*)Chi tiết Quyền sử dụng đất gồm:

STT	GCN số	Địa chỉ	Kỳ hạn	Nguyên giá	GTCL
1	BL 907395	Xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM)	14 năm (đến ngày 28/03/2027)	20.856.076.298	1.489.721.430
2	BA 657233	Xã Hắc Dịch, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Tân Thành, Tp. HCM)	38 năm (đến năm 2047 và 2048)	2.410.731.800	1.515.415.418
3	R545929 ^(**)	Xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM)	22 năm (đến ngày 18/12/2025)	985.575.415	-
4	BC 369208 ^(**)	Xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM)	22 năm (đến ngày 18/12/2025)	725.814.360	-
5	DB318924 DB318925	Xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM)	- Đất thương mại – dịch vụ: đến ngày 11/09/2057; - Đất trồng cây lâu năm: đến ngày 18/02/2050.	350.178.000	350.178.000

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

6	BA 657232(**)	Xã Hắc Dịch, huyện Tân Thành, tỉnh BRVT (nay là phường Tân Thành, Tp. HCM)	22 năm (đến ngày 18/12/2025)	178.763.629	-
7	HĐCN 01/27/2020	Dự án Mỏ sét gạch ngói Suối Rao (Thôn 3, xã Xuân Sơn, Tp. Hồ Chí Minh)	20 năm (đến ngày 31/10/2045)	10.924.456.000	10.563.316.952
Cộng				36.431.595.502	

(**) Tại ngày 30/06/2026, một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn thuê. Hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục xin gia hạn thời gian thuê đất, tuy nhiên chưa có quyết định chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền. Chi tiết theo các Hợp đồng thuê sau:

- Hợp đồng thuê đất số 25HĐ/TĐ ngày 04/08/2004 ký với Sở Nông nghiệp và Môi trường Tp. HCM (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) với thời hạn thuê đất là 22 năm kể từ ngày 18/12/2003;

- Hợp đồng thuê đất số 26HĐ/TĐ ngày 04/08/2004 ký với Sở Nông nghiệp và Môi trường Tp. HCM (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) với thời hạn thuê đất là 22 năm kể từ ngày 18/12/2003;

- Hợp đồng thuê đất số 28HĐ/TĐ ngày 04/08/2004 ký với Sở Nông nghiệp và Môi trường Tp. HCM (trước đây là Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) với thời hạn thuê đất là 22 năm kể từ ngày 18/12/2003.

Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 1.515.415.418 đồng (xem thuyết minh số V.17).

9. Tài sản dở dang dài hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<i>Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</i>	-	-	-	-
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	48.301.864.236	-	48.219.056.736	-
Dự án Mỏ sét; Nhà máy Gạch Châu Đức	40.112.678.959	-	40.112.678.959	-
Dự án Mỏ Sét; Nhà máy Gạch Mỹ Xuân	8.106.377.777	-	8.106.377.777	-
Xây dựng băng tải của hệ nghiền đất dây chuyền 2	82.807.500	-	-	-
Cộng	48.301.864.236	-	48.219.056.736	-

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	2.685.130.863	2.903.771.982
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	2.685.130.863	2.903.771.982
Phải trả nhà cung cấp khác	5.296.568.177	3.047.465.973
Công ty TNHH MTV Hùng Vũ	1.860.548.940	-
Công ty TNHH Trọng Phát	1.461.626.481	-
Công ty TNHH Long Hưng Phát Phú Mỹ	754.926.408	260.558.661
Công ty TNHH Nhà may Hồng Phát	403.380.000	-
Các đối tượng khác	816.086.348	2.786.907.312
Cộng	7.981.699.040	5.951.237.955

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có khoản nợ quá hạn chưa thanh toán.

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	-	-
Phải trả các khách hàng khác	626.906.996	887.436.609
Công ty Cổ phần Thương mại Hoàng Lam	116.861.710	-
Các đối tượng khác	510.045.286	887.436.609
Cộng	626.906.996	887.436.609

12. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức phải trả	140.417.220	201.458.140
Cộng	140.417.220	201.458.140

Tại ngày 30/06/2026, các khoản cổ tức còn phải trả cho cổ đông là 140.417.220 đồng, phát sinh đối với một số cổ đông chưa hoàn tất thủ tục nhận cổ tức. Công ty sẽ thực hiện chi trả ngay sau khi các cổ đông hoàn tất thủ tục theo quy định.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT	897.370.435	-	3.576.017.757	(3.516.990.274)	956.397.918	-
Thuế TNDN	1.513.404.257	-	2.974.948.624	(2.293.404.257)	2.194.948.624	-
Thuế TNCN	67.499.651	-	908.593.349	(421.684.332)	554.408.668	-
Thuế tài nguyên	252.011.655	-	1.464.278.109	(1.495.199.719)	221.090.045	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	494.114.880	-	415.648.613	(207.824.307)	701.939.186	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	312.135.344	-	248.275.687	(300.533.756)	259.877.275	-
Cộng	3.536.536.222	-	9.587.762.139	(8.235.636.645)	4.888.661.716	-

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Thuế giá trị gia tăng

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

14. Phải trả người lao động

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả lương nhân viên	8.081.287.853	3.209.221.445
Cộng	8.081.287.853	3.209.221.445

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí cấp quyền khai thác khoáng sản năm 2025 Mỏ Sét tại xã Suối Rao, Châu Đức	608.754.000	-
Chi phí lãi vay	33.005.628	-
Cộng	641.759.628	-

16. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
BHXXH, BHYT, KPCĐ	42.861.600	82.232.060
Phải trả khác	17.326.139	17.690.013
Cộng	60.187.739	99.922.073

17. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

Chi tiết	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính phải trả các tổ chức, cá nhân khác	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Phú Mỹ ⁽¹⁾	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-
Cộng	1.000.000.000	1.000.000.000	-	-

^(*)Khoản vay tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Phú Mỹ theo Hợp đồng tín dụng số 01/2026/1509034/HĐTD ngày 25/05/2026. Chi tiết như sau:

- Hạn mức cấp tín dụng : 20.000.000.000 đồng;
- Mục đích sử dụng : bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn cấp hạn mức : 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này;
- Lãi suất cho vay : xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C được phát hành;

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

- Hình thức bảo đảm : khoản vay được đảm bảo bằng:
- + Quyền khai thác sét theo Quyết định số 2457/QĐ ngày 21/07/2008, Giấy phép số 21/GP-UBND ngày 28/03/2007 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/1509034/HĐ ngày 20/05/2013, được sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/150934/SĐBS ngày 10/08/2017 (xem thuyết minh số V.8);
 - + Toàn bộ giá trị hàng tồn kho (xem thuyết minh số V.5);
 - + Toàn bộ số dư Tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của bên vay và tại các tổ chức tín dụng khác (xem thuyết minh số V.1);
 - + Các khoản phải thu theo các Hợp đồng được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng (xem thuyết minh số V.2).

Chi tiết phát sinh các khoản vay trong năm:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối kỳ
Vay và nợ tài chính phải trả các tổ chức, cá nhân khác	-	11.372.730.668	(10.372.730.668)	1.000.000.000
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	11.372.730.668	(10.372.730.668)	1.000.000.000
Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Phú Mỹ	-	4.651.372.350	(3.651.372.350)	1.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	-	6.721.358.318	(6.721.358.318)	-
Cộng	-	11.372.730.668	(10.372.730.668)	1.000.000.000

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Chi tiết	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	4.240.535.747	2.277.803.432	(4.174.888.000)	2.343.451.179
Quỹ phúc lợi	2.113.582.054	227.780.343	(1.289.485.000)	1.051.877.397
Quỹ thưởng BĐH	438.474.973	11.510.453	(449.985.426)	-
Cộng	6.792.592.774	2.517.094.228	(5.914.358.426)	3.395.328.576

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

Chi tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	LNST chưa phân phối	Cộng
01/01/2025	90.406.970.000	(62.460.000)	4.496.329.753	2.449.439.018	21.984.360.221	119.274.638.992
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	6.330.474.188	6.330.474.188
Trích lập các quỹ và chia cổ tức từ lợi nhuận 2024	-	-	-	-	(331.106.552)	(331.106.552)
Tạm trích lập các quỹ và chia cổ tức từ lợi nhuận 2025	-	-	253.218.968	-	(1.645.923.289)	(1.392.704.321)
30/06/2025	90.406.970.000	(62.460.000)	5.080.655.273	2.780.545.570	23.660.912.594	121.866.623.437
01/01/2026	90.406.970.000	(62.460.000)	5.528.996.263	2.780.545.570	15.254.734.129	113.908.785.962
Lãi trong kỳ	-	-	-	-	11.389.017.159	11.389.017.159
Trích lập các quỹ và chia cổ tức từ lợi nhuận 2025	-	-	-	-	(10.852.851.653)	(10.852.851.653)
Tạm trích lập các quỹ từ lợi nhuận 2026 ^(*)	-	-	227.780.343	-	(2.733.364.118)	(2.505.583.775)
30/06/2026	90.406.970.000	(62.460.000)	5.756.776.606	2.780.545.570	13.057.535.517	111.939.367.693

^(*)Công ty tạm phân phối lợi nhuận năm 2026 theo kế hoạch được thông qua Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ.ĐHĐCĐ.2026 ngày 23/04/2026, số liệu chính thức sẽ được thông qua ĐHĐCĐ năm 2027.

b. Chi tiết góp vốn đầu tư chủ sở hữu

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Vốn góp của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	90.406.970.000	90.406.970.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	90.406.970.000	90.406.970.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi	(10.472.811.340)	-

d. Cổ phiếu

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

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

Chi tiết:	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu gạch ngói đất sét nung	94.460.351.456	69.677.518.108
- Gạch xây tường	55.954.685.528	35.442.923.675
- Sản phẩm trang trí	38.505.665.928	34.234.594.433
Doanh thu ngói xi măng màu	8.813.755.549	11.344.825.412
Doanh thu khác	583.126.080	525.773.910
Cộng	103.857.233.085	81.548.117.430

b. Chi tiết doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Doanh thu gạch ngói xây dựng	20.388.800.502	16.019.988.512
Cho thuê máy móc, thiết bị	293.097.625	327.272.730
Doanh thu khác	235.483.000	253.022.823
Cộng	20.917.381.127	16.600.284.065

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỒM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

2. Giá vốn bán hàng

Chi tiết:	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn gạch ngói đất sét nung	60.434.034.417	47.083.273.573
- Gạch xây tường	34.864.013.946	23.757.119.025
- Sản phẩm trang trí	25.570.020.471	23.326.154.548
Giá vốn ngói xi măng màu	7.863.178.129	10.121.313.288
Giá vốn hoạt động khác	214.082.335	175.749.683
Cộng	68.511.294.881	57.380.336.544

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Chi tiết:	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	23.103.864	2.212.808
Lãi ký quỹ bảo vệ môi trường	11.154.452	-
Cộng	34.258.316	2.212.808

4. Chi phí tài chính

Chi tiết:	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	89.252.399	418.946.728
Cộng	89.252.399	418.946.728

5. Chi phí bán hàng

Chi tiết gồm :	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên	3.966.931.860	3.078.388.980
Chi phí vật liệu, bao bì	2.337.339.474	1.685.686.555
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	425.284.659	264.546.575
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.461.937.538	3.529.434.120
Chi phí bằng tiền khác	136.657.544	89.320.852
Cộng	12.328.151.075	8.647.377.082

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi tiết gồm :	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nhân viên quản lý	6.973.960.703	5.348.968.204
Chi phí vật liệu quản lý	149.848.670	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	37.957.259	34.688.699
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.348.960	-
Thuế, phí, lệ phí	207.824.316	516.201.216
Chi phí dịch vụ mua ngoài	471.284.100	649.697.161
Chi phí bằng tiền khác	594.754.322	624.800.224
Cộng	8.436.978.330	7.174.355.504

7. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

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

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

Chi tiết	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.363.965.783	7.966.276.182
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
Các khoản điều chỉnh tăng	510.777.342	310.824.882
Chi phí không hợp lý	510.777.342	310.824.882
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	14.874.743.125	8.277.101.064
Chuyển lỗ và bù trừ lãi/lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế	14.874.743.125	8.277.101.064
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	2.974.948.624	1.655.420.213
Thuế TNDN bổ sung các năm trước	-	(19.618.219)
Thuế TNDN còn phải nộp	2.974.948.624	1.635.801.994

8. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.389.017.159	6.330.474.188
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông :		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi ^(*)	(2.505.583.775)	(1.723.810.873)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.883.433.384	4.606.663.315
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	9.034.451	9.034.451
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	983	510

^(*)Công ty căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ.ĐHĐCĐ.2026 ngày 23/04/2026 để thực hiện tạm tính số Quỹ khen thưởng phúc lợi căn trích từ lợi nhuận sau thuế của năm 2026.

9. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này	Kỳ trước
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.883.433.384	4.606.663.315
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận:		
Lợi nhuận để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	8.883.433.384	4.606.663.315
Số lượng cổ phiếu phổ thông sử dụng để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu	9.034.451	9.034.451
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	983	510

10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

Chi tiết gồm:	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.710.423.575	18.399.115.756
Chi phí nhân công	32.489.810.217	22.572.578.757
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.596.727.952	4.555.283.982
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.835.255.608	8.640.842.220
Chi phí khác	3.084.193.233	1.317.998.555
Cộng	84.716.410.585	55.485.819.270

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

1. Các giao dịch không bằng tiền

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

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

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

3. Thu tiền từ đi vay

Tiền thu từ đi vay là tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.17)

4. Tiền trả nợ gốc vay

Tiền trả nợ gốc vay là tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường (xem thuyết minh số V.17)

VIII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản tiềm tàng

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

2. Nợ tiềm tàng

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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

		Kỳ này	Kỳ trước
Họ và tên	Chức vụ		
Ông Dư Quốc Trung	Chủ tịch	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Văn Sơn	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Nguyễn Thị Phụng Quyên	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Trần Thị Bích	Thư ký Công ty	12.000.000	12.000.000
Cộng		324.000.000	324.000.000

Thù lao thành viên BKS:

		Kỳ này	Kỳ trước
Họ và tên	Chức vụ		
Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng ban	48.000.000	48.000.000
Ông Nguyễn Thế Đô	Thành viên	42.000.000	42.000.000
Ông Lưu Thanh Bình	Thành viên	42.000.000	42.000.000
Cộng		132.000.000	132.000.000

Lương, thưởng:

		Kỳ này	Kỳ trước
Họ và tên	Chức vụ		
Ban Tổng Giám đốc		1.088.714.274	841.074.182
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám đốc	580.188.500	454.214.273
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	508.525.774	386.859.909
Những người quản lý khác		1.296.801.479	990.373.275
Cộng		2.385.515.753	1.831.447.457

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

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

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
7. Công ty Cổ phần Sản xuất TM Gia Võ	Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Sản Xuất TM Gia Võ và là Trưởng BKS của Công ty GMX
8. Công ty Cổ Phần Thiết Bị Xây Dựng Gia Phan	Chủ tịch HĐQT Công Ty Cổ Phần Thiết Bị Gia Phan là TV.HĐQT Công Ty GMX

Giao dịch với các bên liên quan khác:

	Kỳ này	Kỳ trước
❖ Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân		
Bán hàng hóa và dịch vụ	2.622.443.761	3.022.270.561
Mua hàng hóa và dịch vụ	16.933.275.849	18.952.030.564
❖ Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Đại Hữu		
Bán hàng hóa và dịch vụ	69.120.140	69.086.160
❖ Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Quang Cường – Bình Thuận		
Bán hàng hóa và dịch vụ	178.539.885	106.347.130
❖ Công ty TNHH TM DV Học Minh Thành		
Bán hàng hóa và dịch vụ	17.892.203.154	13.402.580.214
❖ Công ty Cổ Phần Thiết Bị Xây Dựng Gia Phan		
Bán hàng hóa và dịch vụ	155.074.187	-

Số dư với các bên liên quan xem chi tiết tại thuyết minh số V.2 và V.10.**4. Báo cáo bộ phận****4a. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Kỳ này	Gạch ngói đất sét nung	Ngói xi măng màu	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	94.460.351.456	8.813.755.549	583.126.080	103.857.233.085
Giá vốn hàng bán	60.434.034.417	7.863.178.129	214.082.335	68.511.294.881
Lãi gộp	34.026.317.039	950.577.420	369.043.745	35.345.938.204
Kỳ trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	69.677.518.108	11.344.825.412	525.773.910	81.548.117.430
Giá vốn hàng bán	47.083.273.573	10.121.313.288	175.749.683	57.380.336.544
Lãi gộp	22.594.244.535	1.223.512.124	350.024.227	24.167.780.886

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

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

5. Tài sản đảm bảo

Khoản vay tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Phú Mỹ được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- + Quyền khai thác sét theo Quyết định số 2457/QĐ ngày 21/07/2008, Giấy phép số 21/GP-UBND ngày 28/03/2007 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/1509034/HĐ ngày 20/05/2013, được sửa đổi, bổ sung theo Hợp đồng thế chấp số 01/2017/150934/SĐBS ngày 10/08/2017 (xem thuyết minh số V.8);
- + Toàn bộ giá trị hàng tồn kho (xem thuyết minh số V.5);
- + Toàn bộ số dư Tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của bên vay và tại các tổ chức tín dụng khác (xem thuyết minh số V.1);
- + Các khoản phải thu theo các Hợp đồng được ký kết giữa bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng (xem thuyết minh số V.2).

Các tài sản của công ty thế chấp tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam CN Vũng, đến ngày 30/6/2026 chưa được giải chấp (Công ty đã thanh toán các khoản vay trước hạn), cụ thể như sau:

- + Quyền sử dụng đất tại xã Hắc dịch, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Tân Thành, Tp. HCM) và toàn bộ công trình xây dựng thuộc nhà máy Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân (khu vực dây chuyền III): Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 657233 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 24/06/2010 đứng tên Công ty Cổ phần Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân (xem thuyết minh số V.8);
- + Toàn bộ công trình xây dựng thuộc nhà máy Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân (Khu vực dây chuyền II và công trình thuộc dây chuyền sản xuất ngói xi măng màu không nung): Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 657232 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp ngày 24/06/2010 đứng tên Công ty Cổ phần Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân (xem thuyết minh số V.7);
- + Quyền khai thác mỏ sét Mỹ Xuân 1, xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường Phú Mỹ, Tp. HCM) theo Hợp đồng thế chấp Khai thác tài nguyên số 02-2017/HĐTC-MX ngày 01/08/2017 ký giữa Khách hàng và Ngân hàng (xem thuyết minh số V.8);
- + Máy móc thiết bị thuộc: Dây chuyền II; dây chuyền ngói xi măng màu không nung và dây chuyền III Nhà máy Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân theo Hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 03-2017/HĐTC-MX ngày 01/08/2017 (xem thuyết minh số V.7);
- + Dây chuyền máy nghiền - trộn tại Nhà máy gạch của Công ty CP Gạch ngói Gốm xây dựng Mỹ Xuân theo Hợp đồng thế chấp Máy móc thiết bị số 01-2020/HĐTC-MX ngày 30/09/2020 (xem thuyết minh số V.7).

6. Số liệu so sánh

Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các thông tư có liên quan. Công ty đã trình bày lại các số liệu so sánh theo qui định của Chế độ kế toán doanh nghiệp mới này.

7. Khả năng hoạt động liên tục

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính không có yếu tố nào cho thấy có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Do vậy, Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

8. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu



LUU THI MAI

Kế toán trưởng



TRAN THI CANH

Tổng Giám đốc



NGUYỄN VĂN SƠN

**CÔNG TY CỔ PHẦN
GẠCH NGÓI GỐM XD MỸ XUÂN**

---***---

Số: 55/CV-GMX-2026

"V/v: Giải trình biến động trên 10% kết quả
kinh doanh Bán niên 2026 so với cùng kỳ"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc

-----oOo-----

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 06 Tháng 08 Năm 2026

**Kính Gửi : - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN VIỆT NAM
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của tổ chức niêm yết theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC, ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ Phần Gạch Ngói Gốm Xây Dựng Mỹ Xuân xin giải trình chênh lệch kết quả kinh doanh tại thời điểm Bán niên 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Bán niên 2026	Bán niên 2025	Chênh lệch	
			Giá trị	%
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	103.857.233.085	81.548.117.430	22.309.115.655	27,36%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	14.363.965.783	7.966.276.182	6.397.689.601	80,31%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập	11.389.017.159	6.330.474.188	5.058.542.971	79,91%

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 của công ty tăng 79,91% so với cùng kỳ năm 2025 là do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu 6 tháng đầu năm 2026 tăng 27,36 % so với cùng kỳ năm 2025. Do nhu cầu của thị trường nên sản lượng sản phẩm tiêu thụ tăng 36.96% so với cùng kỳ năm 2025.

- Công ty đã dự trữ được nguồn nguyên nhiên vật liệu để phục vụ cho kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 trước ngày 05/03/2026 và điều chỉnh tăng giá bán sản phẩm trong kỳ, vì vậy khi có sự biến động của chi phí đầu vào không ảnh hưởng đến kết quả trong hoạt động.

- Ban điều hành cùng toàn thể CB.CNV thực hiện đúng và xuyên suốt định hướng Đoàn kết - Đổi mới - Sáng tạo - Hiệu quả để hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị giao.

- Trên đây là giải trình của Công ty Cổ Phần Gạch Ngói Gốm Xây Dựng Mỹ Xuân về Kết quả kinh doanh Bán niên 2026 biến động trên 10% so với cùng kỳ năm 2025.

Xin trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Văn thư
- Phòng TCKT

