

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 - 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 - 04
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	08 - 09
Bản thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 35

789-
GTY
HH
N&T
ETNA
HỒ C

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (dưới đây gọi tắt là "Công ty")
đề trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính đính kèm đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài
chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Chủ tịch
Ông Trương Cường	Thành viên
Ông Trần Anh Điền	Thành viên
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên
Ông Huỳnh Trung Hiếu	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 13 tháng 04 năm 2025)
Ông Trần Anh Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)

Danh sách các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Liên	Thành viên
Bà Đinh Thị Nhị Uyên	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 13 tháng 04 năm 2025)
Bà Lê Thị Yến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13 tháng 04 năm 2025)

Danh sách các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này của Công ty bao gồm:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Trần Anh Điền	Tổng Giám đốc
Ông Huỳnh Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Bà Phạm Thái Hoài Hương	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01 tháng 10 năm 2024 đến ngày 20 tháng 02 năm 2025)
Ông Nguyễn Tiến Toàn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 15 tháng 01 năm 2025)

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được kiểm
toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, thành viên RSM Quốc tế.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và
hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty
trong năm. 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 xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ Chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty 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;
- 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 liên tục; và

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

- Thiết kế và duy trì 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 sai sót và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu giữ đầy đủ để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam cũng như các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn tài sản của Công ty và thực hiện những biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty công bố rằng, báo cáo tài chính kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

CAM KẾT CỦA CÁC CHỦ ĐẦU TƯ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có lỗ lũy kế với số tiền là 41.083.266.532 VND và tại ngày đó, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 10.137.770.561 VND. Đồng thời, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm âm 13.402.891.646 VND. Những điều kiện này 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 hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai, sự chuẩn bị dòng tiền và việc tiếp tục tài trợ tài chính từ các nhà đầu tư.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã lập kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo mà dự kiến sẽ được tạo ra từ hoạt động kinh doanh và khả năng tiếp tục nhận được các khoản hỗ trợ tài chính từ các nhà đầu tư trong năm 2026. Cụ thể, Công ty đã có kế hoạch sắp xếp dòng tiền (thu nợ và trả nợ) để đảm bảo không bị thiếu hụt dòng tiền trong 12 tháng tiếp theo.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá, Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ khi đến hạn và tiếp tục hoạt động trong năm tài chính tiếp theo. Do vậy, các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Anh Điền
Tổng Giám đốc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Số: 105/2026/KT-RSMHCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Các thành viên Hội đồng Quản trị
Các thành viên Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Báo cáo kiểm toán về báo cáo tài chính

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (dưới đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12 tháng 03 năm 2026 từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo 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 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, báo cáo tài chính đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc đến Mục 2.5 trong Bản thuyết minh báo cáo tài chính về việc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có lỗ lũy kế với số tiền là 41.083.266.532 VND và tại ngày đó, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 10.137.770.561 VND. Đồng thời, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm bị âm 13.402.891.646 VND. Những điều kiện này 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. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không bị ảnh hưởng bởi vấn đề này.

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

Lục Thị Vân
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
0172-2023-026-1

Lê Việt Hà
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số:
4732-2024-026-1

Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Như đã trình bày tại Mục 2.1 của Bản thuyết minh 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		25.264.386.519	53.263.331.043
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		1.814.779.006	23.515.577.887
1. Tiền	111	4.1	1.814.779.006	23.515.577.887
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		209.331.775	203.390.685
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		209.331.775	203.390.685
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		5.111.569.216	16.359.650.595
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	9.968.366.523	21.764.014.386
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.024.672.444	1.750.021.790
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		1.356.848.844	397.283.720
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.3	(8.238.318.595)	(7.551.669.301)
IV. Hàng tồn kho	140		12.809.164.888	10.170.684.635
1. Hàng tồn kho	141	4.4	12.809.164.888	10.170.684.635
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.319.541.634	3.014.027.241
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.5	4.248.777.730	2.262.770.858
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.10	474.917.847	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	4.10	595.846.057	751.256.383
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		160.921.702.093	149.522.273.313
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		15.483.483.407	13.201.709.318
1. Phải thu dài hạn khác	216	4.6	15.483.483.407	13.201.709.318
II. Tài sản cố định	220		13.033.055.443	10.309.577.825
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.8	12.993.055.427	10.259.577.813
Nguyên giá	222		71.009.187.006	79.726.714.984
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(58.016.131.579)	(69.467.137.171)
2. Tài sản cố định vô hình	227		40.000.016	50.000.012
Nguyên giá	228		296.586.100	359.296.027
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(256.586.084)	(309.296.015)
III. Tài sản dở dang dài hạn	240		25.029.366.318	22.356.347.967
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.7	25.029.366.318	22.356.347.967
IV. Tài sản dài hạn khác	260		107.375.796.925	103.654.638.203
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.5	107.375.796.925	103.654.638.203
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		186.186.088.612	202.785.604.356

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		48.343.928.060	38.473.659.758
I. Nợ ngắn hạn	310		35.402.157.080	24.801.031.236
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.9	9.621.058.813	6.829.323.933
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.551.795.751	780.783.834
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.10	20.499.716.359	9.871.398.715
4. Phải trả người lao động	314	4.11	1.345.640.410	1.909.521.921
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		158.545.455	216.219.455
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	1.432.507.447	1.234.117.148
7. Vay ngắn hạn	320		437.823.865	3.560.053.000
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		355.068.980	399.613.230
II. Nợ dài hạn	330		12.941.770.980	13.672.628.522
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	9.716.776.985	10.461.251.765
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342	4.13	3.224.993.995	3.211.376.757
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		137.842.160.552	164.311.944.598
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.14	137.842.160.552	164.311.944.598
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		128.340.000.000	128.340.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		128.340.000.000	128.340.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		32.380.000.000	32.380.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.205.427.084	18.205.427.084
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(41.083.266.532)	(14.613.482.486)
LNST chưa phân phối lũy kế đến CK trước	421a		(14.613.482.486)	(7.541.274.425)
LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(26.469.784.046)	(7.072.208.061)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		186.186.088.612	202.785.604.356

Phê duyệt

Người lập



Trần Anh Điền
Tổng Giám đốc

Lê Thị Hồng
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 02 - DN**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	5.1	34.712.779.671	94.510.130.009
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		34.712.779.671	94.510.130.009
3. Giá vốn hàng bán	11	5.2	39.086.324.689	78.144.426.028
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(4.373.545.018)	16.365.703.981
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21		18.871.267	17.890.399
6. Chi phí tài chính	22		149.881.012	1.060.341.483
Trong đó, chi phí lãi vay	23		149.881.012	1.060.341.483
7. Chi phí bán hàng	25	5.3	264.527.016	2.005.124.324
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.4	11.920.571.557	12.728.107.006
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(16.689.653.336)	590.021.567
10. Thu nhập khác	31	5.5	3.436.244.157	2.068.517.026
11. Chi phí khác	32	5.6	13.216.374.867	9.730.746.654
12. Lợi nhuận khác	40		(9.780.130.710)	(7.662.229.628)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(26.469.784.046)	(7.072.208.061)
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	-	-
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(26.469.784.046)	(7.072.208.061)
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	4.14.4	(2.062)	(760)
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	4.14.4	(2.062)	(760)

Phê duyệt**Người lập****Trần Anh Điền**
Tổng Giám đốc**Lê Thị Hồng**
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ****(Theo phương pháp gián tiếp)**

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(26.469.784.046)	(7.072.208.061)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao TSCĐ	02		2.931.012.395	3.993.175.833
Các khoản dự phòng	03	5.6	700.266.532	1.182.215.466
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.972.624.810)	(224.384.473)
Chi phí lãi vay	06		149.881.012	1.060.341.483
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		(24.661.248.917)	(1.060.859.752)
(Tăng), giảm các khoản phải thu	09		8.036.547.670	(2.501.214.035)
(Tăng), giảm hàng tồn kho	10		(2.699.825.869)	(751.384.088)
(Tăng), giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		11.823.226.326	(41.118.604.026)
(Tăng), giảm chi phí trả trước	12		(5.707.165.594)	955.227.469
Tiền lãi vay đã trả	14		(149.881.012)	(1.060.341.483)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(44.544.250)	(7.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(13.402.891.646)	(45.544.175.915)
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		(7.250.883.010)	(1.197.807.178)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2.068.533.333	206.494.074
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		-	(200.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		12.930.177	14.499.714
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.169.419.500)	(1.176.813.390)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu số B 03 - DN**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Năm 2025	Năm 2024
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		-	72.800.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	1.070.550.865	7.000.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(4.192.780.000)	(14.202.500.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.258.600)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(3.128.487.735)	65.597.500.000
LƯU CHUYỂN THUẦN TRONG NĂM (50 = 20+30+40)	50		(21.700.798.881)	18.876.510.695
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		23.515.577.887	4.639.067.192
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM (70 = 50+60+61)	70	4.1	1.814.779.006	23.515.577.887

Phê duyệt**Trần Anh Điền**
Tổng Giám đốc**Người lập****Lê Thị Hồng**
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Mẫu B 09 - DN**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo:

- Quyết định số 1842/QĐ-CT-UBT ngày 12 tháng 05 năm 2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án và chuyển Công ty Khai thác Cát Đồng Nai thành công ty cổ phần;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 3600259352 ngày 29 tháng 09 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và các Giấy chứng nhận thay đổi sau đó với lần thay đổi gần đây nhất là vào ngày 16 tháng 12 năm 2024 để tăng vốn điều lệ.

Ngày 02 tháng 11 năm 2016, Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã ban hành Quyết định số 702/QĐ-SGDHN chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty với mã chứng khoán DND.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần gần đây nhất là 128.340.000.000 VND, được chi tiết như sau:

Cổ đông	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	46.193.400.000	35,99	46.193.400.000	35,99
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai	31.347.370.000	24,43	31.347.370.000	24,43
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhựa Trạch 2	30.200.000.000	23,53	30.200.000.000	23,53
Các cổ đông khác	20.599.230.000	16,05	20.599.230.000	16,05
Cộng	128.340.000.000	100,00	128.340.000.000	100,00

Trụ sở chính đăng ký hoạt động kinh doanh của Công ty được đặt tại 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 55 (31/12/2024: 77).

1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là:

- Khai thác, kinh doanh cát, đất, đá các loại;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất gạch tuynel, gạch xi măng cốt liệu.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

Các đơn vị trực thuộc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 gồm:

Tên	Ngành nghề hoạt động chính	Địa chỉ
Xí nghiệp Bê tông Đồng Nai - Trạm trộn Hồ Nai	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	E, F cụm khu công nghiệp Hố Nai 3, phường Hồ Nai, tỉnh Đồng Nai
Nhà máy gạch Tuynel	Sản xuất gạch tuynel, gạch xi măng cốt liệu	Phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai
Trung tâm khai thác khoáng sản bao gồm: - Mỏ đá Tân Cang 5 - Mỏ đá Thiện Tân 5	Khai thác, chế biến, mua bán cát, đất, đá các loại	Áp Tân Cang, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai Xã Thiện Tân, phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai

1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Trong năm 2025, hoạt động kinh doanh của Công ty đã thu hẹp đáng kể so với năm trước, cụ thể: mỏ đá Tân Cang 5 đang tạm dừng sản xuất và mỏ đá Thiện Tân 5 tạm dừng khai thác vào tháng 01 năm 2025 và giai đoạn từ tháng 03 đến tháng 10 năm 2025 do vấn đề pháp lý của đất đai và trữ lượng khai thác. Do đó, doanh thu và giá vốn năm 2025 của Công ty giảm đáng kể so với năm 2024 - Xem thêm Mục 5.1 và 5.2.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính 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 ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính, cùng với các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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.

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán Nhật ký Chung.

2.3. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4. Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

2.5. Giả định hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có lỗ lũy kế với số tiền là 41.083.266.532 VND và tại ngày đó, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 10.137.770.561 VND. Đồng thời, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm âm 13.402.891.646 VND. Những điều kiện này 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 hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào các hoạt động có lãi trong tương lai, sự chuẩn bị dòng tiền và việc tiếp tục tài trợ tài chính từ các nhà đầu tư.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã lập kế hoạch kinh doanh và dòng tiền cho 12 tháng tiếp theo mà dự kiến sẽ được tạo ra từ hoạt động kinh doanh và khả năng tiếp tục nhận được các khoản hỗ trợ tài chính từ các nhà đầu tư trong năm 2026. Cụ thể, Công ty đã có kế hoạch sắp xếp dòng tiền (thu nợ và trả nợ) để đảm bảo không bị thiếu hụt dòng tiền trong 12 tháng tiếp theo.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá, Công ty có thể hoàn trả các khoản nợ khi đến hạn và tiếp tục hoạt động trong năm tài chính tiếp theo. Do vậy, các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được soạn thảo trên cơ sở Công ty tiếp tục hoạt động liên tục.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ĐƯỢC ÁP DỤNG

3.1. Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng.

3.3. Nợ phải thu

Nợ phải thu được phân loại là phải thu khách hàng và phải thu khác theo nguyên tắc: Phải thu khách hàng là các khoản phải thu có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người mua là đơn vị độc lập với người bán; Các khoản phải thu còn lại được phân loại là phải thu khác.

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Nguyên tắc dự phòng nợ phải thu khó đòi

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng có khả năng không thu hồi được 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.

Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.4. Hàng tồn kho

Nguyên tắc ghi nhận 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 mua, chi phí chế biến và các chi phí khác để mang hàng tồn kho đến đúng điều kiện và địa điểm hiện tại của chúng. Trong trường hợp các sản phẩm được sản xuất, giá gốc bao gồm tất cả các chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung dựa trên tình hình hoạt động bình thường.

Chi phí mua của hàng tồn kho bao gồm giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Các khoản chiết khấu thương mại và giảm giá hàng mua do hàng mua không đúng quy cách, phẩm chất được trừ (-) khỏi chi phí mua.

Giá trị thuần có thể thực hiện 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.

Phương pháp xác định giá trị hàng tồn kho

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Tại ngày lập báo cáo tài chính, dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho hàng tồn kho bị hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời, chậm luân chuyển và hàng tồn kho có giá gốc ghi trên sổ kế toán cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên tắc ghi nhận và xác định giá trị

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phương pháp khấu hao

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng dự tính của tài sản.

Thời gian khấu hao ước tính cho một số nhóm tài sản như sau:

▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 20 năm
▪ Máy móc thiết bị	03 - 10 năm
▪ Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 10 năm
▪ Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm
▪ Khác	03 - 30 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

3.6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được hạch toán phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc trích khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn và chi phí trả trước dài hạn theo kỳ hạn gốc và chủ yếu là quyền khai thác khoáng sản của các mỏ đá; chi phí đền bù, chuyển nhượng đất; chi phí khảo sát, thiết kế;... Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoảng thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

3.8. Nợ phải trả

Nợ phải trả được phân loại là phải trả người bán và phải trả khác theo nguyên tắc: Phải trả người bán là khoản phải trả có tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua; Các khoản phải trả còn lại được phân loại là phải trả khác.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng.

Nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

3.9. Dự phòng phải trả

Một khoản dự phòng phải trả được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Dự phòng phải trả không được ghi nhận cho các khoản lỗ hoạt động trong tương lai.

3.10. Nguồn vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu, chênh lệch giữa giá mua lại cổ phiếu quỹ và giá tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là một khoản phải trả vào ngày công bố cổ tức.

Quỹ dự trữ

Các quỹ dự trữ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập theo qui định trong Điều lệ Công ty. Mức trích lập các quỹ được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được phân phối cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.11. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Trong hầu hết các trường hợp doanh thu được ghi nhận khi chuyển giao cho người mua phần lớn rủi ro và lợi ích kinh tế gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy.

3.12. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán ra và cung cấp trong kỳ 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.

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

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận bán hàng, chi phí hoa hồng bán hàng, chi phí bốc xếp, vận chuyển và chi phí khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu quản lý; chi phí khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; thuế, phí, lệ phí; chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí bằng tiền khác.

3.14. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập tính thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành là 20%.

Thuế giá trị gia tăng

Thuế giá trị gia tăng của các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp được tính theo mức thuế suất là 10%.

Theo Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 06 năm 2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế GTGT 8% cho một số nhóm hàng hóa và dịch vụ theo quy định kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2026.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các loại thuế khác

Áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

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

3.15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho tổng số bình quân số cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ và tổng số cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm, không bao gồm số cổ phiếu được Công ty mua lại và giữ làm cổ phiếu ngân quỹ.

3.17. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác hoặc khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3.18. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty. Công ty liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt bao gồm các giám đốc, các cán bộ điều hành của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****4.1. Tiền**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tiền mặt	14.983.226	255.271.045
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.799.795.780	23.260.306.842
Cộng	1.814.779.006	23.515.577.887

4.2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	-	3.034.192.301
Phải thu từ khách hàng:		
Công ty TNHH MTV Bảo Gia Ngọc	1.003.289.998	5.227.771.455
Các khách hàng khác (*)	8.965.076.525	13.502.050.630
Cộng	9.968.366.523	21.764.014.386

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu các khách hàng khác có số dư mỗi khách hàng dưới 10% tổng số phải thu ngắn hạn của khách hàng.

4.3. Nợ xấu

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán	8.692.889.392	454.570.797	8.053.912.799	502.243.498

Ban Tổng Giám đốc đánh giá khả năng thu hồi nợ phải thu quá hạn là thấp vì công nợ đã tồn đọng nhiều năm.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thời gian quá hạn và giá trị các khoản nợ phải thu theo từng đối tượng được chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025				Tại ngày 01/01/2025			
	VND				VND			
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	
Công ty TNHH MTV Bảo Gia Ngọc	1.003.289.998	-	Trên 3 năm		1.003.289.998	-	Trên 3 năm	
Công ty TNHH MTV Kỹ thuật Xây dựng Toàn Thịnh Phát	729.580.000	-	Trên 3 năm		729.580.000	-	Trên 3 năm	
Công ty TNHH MTV Thảo Quyên Phát	688.156.708	-	Trên 3 năm		688.156.708	-	Trên 3 năm	
Các đối tượng khác	6.271.862.686	454.570.797	Từ 1 năm - trên 3 năm		5.632.886.093	502.243.498	Từ 1 năm - trên 3 năm	
Cộng	8.692.889.392	454.570.797			8.053.912.799	502.243.498		

4.4. Hàng tồn kho

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.762.799.585	-	428.036.468	-
Nguyên liệu chính sản xuất gạch (*)	9.655.811.363	-	230.895.469	-
Nguyên liệu, vật liệu khác	106.988.222	-	197.140.999	-
Công cụ, dụng cụ	2.100.000	-	4.200.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.235.885.520	-	1.990.440.504	-
Thành phẩm	808.379.783	-	7.748.007.663	-
Cộng	12.809.164.888	-	10.170.684.635	-

(*) Công ty nhập kho nguyên vật liệu chính để phục vụ cho việc sản xuất của nhà máy gạch trong năm sau.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.5. Chi phí trả trước**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Chi phí trả trước của xí nghiệp đá Thiện Tân 5	3.021.835.185	265.897.920
Chi phí trả trước của xí nghiệp gạch tuynel	923.102.350	44.366.666
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	303.840.195	1.952.506.272
Cộng	4.248.777.730	2.262.770.858
Dài hạn:		
Chi trả trả trước của mỏ đá Tân Cang 5 (a)	74.927.652.227	74.891.881.017
Chi trả trả trước của mỏ đá Thiện Tân 5 (b)	31.820.440.548	28.312.059.612
Chi trả trả trước của xí nghiệp gạch tuynel	287.297.391	96.854.566
Chi phí trả trước khác	340.406.759	-
Chi trả trả trước của xí nghiệp bê tông An Bình	-	353.843.008
Cộng	107.375.796.925	103.654.638.203

(a) Chi phí trả trước dài hạn của mỏ đá Tân Cang 5 chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Quyền khai thác khoáng sản	33.032.913.917	32.738.492.652
Chi phí đền bù, chuyển nhượng đất	25.573.939.475	25.573.939.475
Chi phí khảo sát, thiết kế	1.718.074.897	1.718.074.897
Chi phí khác	14.602.723.938	14.861.373.993
Cộng	74.927.652.227	74.891.881.017

(b) Chi phí trả trước dài hạn của mỏ đá Thiện Tân 5 chi tiết như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Quyền khai thác khoáng sản	17.858.212.418	14.163.269.475
Chi tiền đền bù, chuyển nhượng đất	8.329.287.151	8.448.563.374
Chi phí khảo sát, thiết kế	3.116.823.131	3.116.823.131
Chi phí khác	2.516.117.848	2.583.403.632
Cộng	31.820.440.548	28.312.059.612

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.6. Phải thu dài hạn khác**

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án khai thác đá xây dựng mỏ đá Tân Cang	4.747.148.790	-	4.747.148.790	-
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá Tân Cang	4.619.849.714	-	4.583.985.150	-
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá Thiện Tân	4.178.484.903	-	3.870.575.378	-
Ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư mỏ đá Thiện Tân	1.938.000.000	-	-	-
Cộng	15.483.483.407	-	13.201.709.318	-

4.7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Mỏ đá Tân Cang 5	15.719.245.833	12.425.506.073
Chi phí đền bù, chuyển nhượng đất	12.623.111.010	9.329.371.250
Chi phí khảo sát, thiết kế	1.932.505.844	1.932.505.844
Chi phí tư vấn lập báo cáo xin giấy phép khai thác	931.356.252	931.356.252
Chi phí xây dựng, mua sắm TSCĐ và CCDC	232.272.727	232.272.727
Nhà máy vật liệu mới	8.991.732.965	9.930.841.894
Chi phí công nghệ sản xuất gạch nung	4.717.727.273	4.717.727.273
Chi phí lãi vay vốn hóa	683.877.118	683.877.118
Chi phí thiết kế, giám sát, lập kế hoạch	415.617.454	415.617.454
Chi phí khác	3.174.511.120	4.113.620.049
Nhà máy Gạch Tuynel Long Thành	318.387.520	-
Cộng	25.029.366.318	22.356.347.967

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.8. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định hữu hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá:						
Tại ngày 01/01/2025	23.432.954.360	26.854.444.701	18.096.138.276	3.430.784.141	7.912.393.506	79.726.714.984
Mua trong năm	41.500.000	1.015.454.545	-	407.550.000	-	1.464.504.545
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.294.627.059	1.805.555.556	-	-	1.125.569.512	4.225.752.127
Tăng khác	-	50.000.000	-	-	-	50.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(606.346.739)	(4.863.549.724)	(8.929.888.187)	-	(58.000.000)	(14.457.784.650)
Tại ngày 31/12/2025	24.162.734.680	24.861.905.078	9.166.250.089	3.838.334.141	8.979.963.018	71.009.187.006
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Tại ngày 01/01/2025	19.133.834.958	24.404.085.316	15.658.755.932	3.426.784.141	6.843.676.824	69.467.137.171
Khấu hao trong năm	992.639.508	1.052.917.147	651.505.935	18.250.003	205.699.806	2.921.012.399
Thanh lý, nhượng bán	(606.346.739)	(4.813.549.724)	(8.929.888.187)	-	(22.233.341)	(14.372.017.991)
Tại ngày 31/12/2025	19.520.127.727	20.643.452.739	7.380.373.680	3.445.034.144	7.027.143.289	58.016.131.579
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 01/01/2025	4.299.119.402	2.450.359.385	2.437.382.344	4.000.000	1.068.716.682	10.259.577.813
Tại ngày 31/12/2025	4.642.606.953	4.218.452.339	1.785.876.409	393.299.997	1.952.819.729	12.993.055.427

Nguyên giá của TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 36.127.230.729 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.9. Phải trả người bán ngắn hạn

	Tại ngày 31/12/2025		Tại ngày 01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
				VND
Phải trả cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8	2.127.975.345	2.127.975.345	-	-
Phải trả cho người bán:				
Công ty TNHH Thương mại Hoàng Yén	2.948.982.846	2.948.982.846	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác (*)	4.544.100.622	4.544.100.622	6.829.323.933	6.829.323.933
Cộng	9.621.058.813	9.621.058.813	6.829.323.933	6.829.323.933

(*) Tại ngày 31/12/2025, phải trả cho các đối tượng khác có số dư mỗi đối tượng nhỏ hơn 10% tổng số phải trả người bán ngắn hạn.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Số phát sinh	Số đã khấu trừ	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			474.917.847	3.339.188.584 (2.864.270.737)		-
	Tại ngày 31/12/2025		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025	
	Phải thu	Phải nộp	Phải nộp	Đã nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	-	653.862.649	(836.339.519)	-	182.476.870
Thuế thu nhập doanh nghiệp	595.846.057	-	155.410.326	-	751.256.383	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	21.331.750	161.198.259	(170.229.109)	-	30.362.600
Thuế tài nguyên	-	531.794.302	583.669.131	(2.565.855.665)	-	2.513.980.836
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	6.635.791.691	7.194.070.026	(558.278.335)	-	-
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản phải nộp	-	-	4.629.481.661	(4.629.481.661)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	13.310.798.616	11.652.675.692	(5.486.455.485)	-	7.144.578.409
Cộng	595.846.057	20.499.716.359	25.030.367.744	(14.246.639.774)	751.256.383	9.871.398.715

4.11. Phải trả người lao động

Là quỹ tiền lương còn phải trả người lao động tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.12. Phải trả khác**

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Ngắn hạn:		
Cổ tức phải trả	730.122.448	736.710.448
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	294.900.000	294.900.000
Phải trả ngắn hạn khác	407.484.999	202.506.700
Cộng	1.432.507.447	1.234.117.148
Dài hạn:		
Phải trả tiền đền bù đất và cấp quyền khai thác khoáng sản cho Công ty CP Xây dựng và Sản xuất Vật liệu Xây dựng	9.116.776.985	9.116.776.985
Nhận ký quỹ, ký cược	600.000.000	1.344.474.780
Cộng	9.716.776.985	10.461.251.765

4.13. Dự phòng phải trả dài hạn

Là khoản trích dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường của mỏ đá Thiện Tân và mỏ đá Tân Cang
tại ngày 31/12/2025.

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

4.14. Vốn chủ sở hữu

4.14.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu				Cộng VND
	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	
Tại ngày 01/01/2024	88.340.000.000	-	18.205.427.084	(7.541.274.425)	99.004.152.659
Tăng vốn trong năm trước	40.000.000.000	32.380.000.000	-	-	72.380.000.000
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(7.072.208.061)	(7.072.208.061)
Tại ngày 01/01/2025	128.340.000.000	32.380.000.000	18.205.427.084	(14.613.482.486)	164.311.944.598
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(26.469.784.046)	(26.469.784.046)
Tại ngày 31/12/2025	128.340.000.000	32.380.000.000	18.205.427.084	(41.083.266.532)	137.842.160.552

4.14.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	46.193.400.000	46.193.400.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 2 Đồng Nai	31.347.370.000	31.347.370.000
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	30.200.000.000	30.200.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Đại Việt	10.000.000.000	10.000.000.000
Các cổ đông khác	10.599.230.000	10.599.230.000
Cộng	128.340.000.000	128.340.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**4.14.3. Cổ phiếu**

	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	12.834.000	12.834.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã bán ra công chúng	12.834.000	12.834.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	12.834.000	12.834.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/ cổ phần.

4.14.4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi/(lỗ) sau thuế của cổ đông của Công ty	(26.469.784.046)	(7.072.208.061)
Lãi/(lỗ) sau thuế để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	(26.469.784.046)	(7.072.208.061)
Số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm	12.834.000	9.309.301
Lãi cơ bản trên cổ phiếu và lãi suy giảm trên cổ phiếu	(2.062)	(760)

4.15. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Nợ khó đòi đã xử lý - xóa sổ do không còn khả năng thu hồi	1.660.175.032	1.660.175.032

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán gạch	18.935.732.203	10.698.428.723
Doanh thu bán đá	13.061.394.325	78.981.060.899
Doanh thu bán bê tông	28.053.143	2.062.840.387
Doanh thu khác	2.687.600.000	2.767.800.000
Cộng	34.712.779.671	94.510.130.009

Trong đó, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ
cho các bên liên quan - Xem thêm Mục 8

2.257.705.000

3.256.546.481

Nguyên nhân doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm nay giảm hơn so với năm trước được
thuyết minh tại Mục 1.5.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn sản xuất gạch	22.239.260.909	11.373.384.300
Giá vốn khai thác đá	14.889.081.227	60.061.195.480
Giá vốn sản xuất bê tông	392.473.580	5.015.656.936
Giá vốn hoạt động khác	1.565.508.973	1.694.189.312
Cộng	39.086.324.689	78.144.426.028

Nguyên nhân giá vốn hàng bán năm nay giảm hơn so với năm trước được thuyết minh tại Mục 1.5.

5.3. Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên	143.260.000	248.235.000
Chi phí bốc xếp	108.610.538	219.826.250
Chi phí khác	12.656.478	320.660.574
Chi phí vận chuyển	-	1.216.402.500
Cộng	264.527.016	2.005.124.324

Chi phí bán hàng năm nay giảm gần 87% so với năm trước là do năm nay Công ty bán gạch giao tại kho nên không phát sinh chi phí vận chuyển gạch.

5.4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	5.567.144.792	5.070.633.800
Chi phí vật liệu quản lý	175.559.516	199.761.530
Chi phí khấu hao TSCĐ	389.427.111	637.465.300
Thuế, phí và lệ phí	1.374.844.789	3.280.590.505
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	686.649.294	649.643.897
Chi phí dịch vụ mua ngoài	240.291.107	222.512.623
Chi phí bằng tiền khác	3.486.654.948	2.667.499.351
Cộng	11.920.571.557	12.728.107.006

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.5. Thu nhập khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.603.137.176	206.494.074
Thu nhập khác	1.833.106.981	1.862.022.952
Cộng	3.436.244.157	2.068.517.026

5.6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền phạt theo Quyết định số 1861/QĐ-XPHC ngày 06/06/2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt vi phạm liên quan đến đất đai tại Dự án xây dựng mỏ đá Tân Cang 5	11.752.109.341	-
Tiền phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp thuế	810.385.485	5.220.932.705
Chi phí khác	653.880.041	4.509.813.949
Cộng	13.216.374.867	9.730.746.654

5.7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.743.269.285	24.079.358.419
Chi phí nhân công	10.153.522.705	12.648.343.892
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.319.171.757	3.125.189.056
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	700.266.532	1.182.215.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.164.770.173	41.435.664.511
Chi phí khác bằng tiền	5.726.114.446	11.090.682.004
Cộng	44.807.114.898	93.561.453.348

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**5.8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế trong năm	(26.469.784.046)	(7.072.208.061)
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	15.195.430.741	10.835.154.754
Trừ: Lỗ các năm trước chuyển sang	-	(3.762.946.693)
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	(11.274.353.305)	-
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

Các khoản điều chỉnh tăng thu nhập chịu thuế chủ yếu là các khoản mục theo qui định của Luật thuế TNDN không được xem là chi phí khi tính thuế TNDN.

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.070.550.865	7.000.000.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(4.192.780.000)	(14.202.500.000)

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

7. BÁO CÁO BỘ PHẬN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Nhằm phục vụ mục đích quản lý, Công ty có quy mô hoạt động trên toàn quốc phân chia hoạt động của mình thành các bộ phận chính yếu theo lĩnh vực sản xuất kinh doanh như sau:

- Sản xuất gạch;
- Khai thác và bán đá;
- Sản xuất bê tông;
- Hoạt động khác.

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

	Đơn vị tính: Triệu VND			
	Sản xuất gạch		Khai thác và bán đá	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
	Sản xuất và bê tông		Hoạt động khác	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
	Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu				
Từ khách hàng bên ngoài	18.936	10.698	13.061	78.981
Giữa các bộ phận	-	-	13	666
Cộng	18.936	10.698	13.074	79.647
Kết quả hoạt động kinh doanh				
Kết quả của bộ phận	(3.304)	(675)	(1.828)	18.920
Thu nhập khác không phân bổ				
Chi phí không phân bổ				
Thu nhập tài chính				
Chi phí tài chính				
Lợi nhuận trước thuế				
Thuế thu nhập doanh nghiệp				
Lợi nhuận sau thuế TNDN				

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ), phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thông tin khác:

Đơn vị tính: Triệu VND

	Sản xuất gạch		Khai thác và bán đá		Sản xuất bê tông		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025	Tại ngày 31/12/2025	Tại ngày 01/01/2025
Tài sản của bộ phận	11.978	10.642	1.221	7.384	287	2.469	1.417	4.093	14.903	24.588
Tài sản không phân bổ									171.283	178.197
Tổng tài sản									186.186	202.786
Nợ phải trả của bộ phận	5.083	1.678	4.971	4.095	55	579	1.064	1.258	11.173	7.610
Nợ phải trả không phân bổ									37.171	30.864
Tổng nợ phải trả									48.344	38.474
	Sản xuất gạch		Khai thác và bán đá		Sản xuất bê tông		Hoạt động khác		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí mua sắm tài sản									(7.251)	(1.198)
Chi phí khấu hao									2.931	3.993

Công ty không có báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại tỉnh Đồng Nai, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế theo khu vực địa lý cần thiết phải thuyết minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**8. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan****Mối quan hệ**

- | | |
|---|--|
| 1. Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp | Công ty mẹ (đến ngày 13/04/2025)
Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
(từ ngày 13/04/2025) |
| 2. Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2 | Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể |
| 3. Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình | Công ty có cùng công ty mẹ
(đến ngày 13/04/2025) |
| 4. Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai | Công ty có cùng công ty mẹ
(đến ngày 13/04/2025) |
| 5. Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai | Công ty liên kết với công ty mẹ
(đến ngày 13/04/2025) |
| 6. Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng
Thế Giới Nhà | Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ
chốt |
| 7. Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai | Công ty có cùng nhân sự quản lý chủ
chốt (đến ngày 17/02/2025) |
| 8. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc,
Ban kiểm soát và Kế toán trưởng | Nhân sự quản lý chủ chốt |

Tại ngày lập bảng cân đối kế toán, số dư phải thu với các bên liên quan như sau:

	Tại ngày 31/12/2025 VND	Tại ngày 01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn:		
Công ty Cổ phần Cầu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	8.700.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn - Xem thêm Mục 4.9:		
Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế Giới Nhà	2.127.975.345	-

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	2.000.000.000	1.920.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Đồng Nai	257.705.000	1.113.190.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh nhà Đồng Nai	-	223.356.481
Cộng - Xem thêm Mục 5.1	<u>2.257.705.000</u>	<u>3.256.546.481</u>
Mua hàng và nhận cung cấp dịch vụ:		
Công ty Cổ phần Siêu thị Vật liệu Xây dựng Thế Giới Nhà	13.257.650.812	202.212.964
Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai	19.607.500	89.369.950
Công ty Cổ phần Môi trường Sonadezi	3.455.418	12.332.866
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	2.640.000	-
Công ty Cổ phần Sonadezi An Bình	-	51.981.481
Cộng	<u>13.283.353.730</u>	<u>355.897.261</u>
Thu chi hộ:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	470.753.751	356.435.307
Thanh lý tài sản cố định:		
Công ty Cổ phần Cấu kiện Bê tông Nhơn Trạch 2	127.769.360	-

(Xem trang tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị ("HĐQT") được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Trương Viết Hoàng Sơn	Chủ tịch HĐQT	60.000.000	43.750.000
Ông Trương Cường	Thành viên HĐQT	60.000.000	138.864.000
Ông Trần Anh Điền	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Trần Anh Dũng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 13/04/2025)	17.045.000	60.000.000
Ông Vũ Trọng Dũng	Thành viên HĐQT	60.000.000	60.000.000
Ông Huỳnh Trung Hiếu	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)	42.955.000	-
Cộng		300.000.000	362.614.000

Thù lao và thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Ông Trần Anh Điền	Tổng Giám đốc	432.129.000	25.424.029
Ông Huỳnh Trung Hiếu	Phó Tổng Giám đốc	386.661.000	6.839.563
Bà Phạm Thái Hoài Hương	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 01/10/2024 đến ngày 20/02/2025)	37.950.000	74.000.000
Ông Nguyễn Tiến Toàn	Phó Tổng Giám đốc (từ nhiệm ngày 15/01/2025)	958.000	301.700.000
Bà Lê Thị Hồng	Kế toán trưởng (bổ nhiệm ngày 13/10/2025)	121.854.000	-
Bà Nguyễn Tú Loan	Kế toán trưởng (từ nhiệm ngày 13/10/2025)	47.366.000	280.987.000
Cộng		1.026.918.000	688.950.592

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAI

Địa chỉ: 138, KP 1, Đường Nguyễn Ái Quốc (quốc lộ 1K cũ),
phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Thù lao và thu nhập của Ban kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

<u>Tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
Bà Hồ Thị Minh Tâm	Trưởng ban	364.682.000	208.945.000
Bà Nguyễn Thị Liên	Thành viên	48.000.000	48.000.000
Bà Đinh Thị Nhị Uyên	Thành viên (bổ nhiệm ngày 13/04/2025)	34.364.000	-
Bà Lê Thị Yến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 13/04/2025)	13.636.000	48.000.000
Cộng		460.682.000	304.945.000

9. CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có vấn đề hoặc tình huống nào phát sinh kể từ ngày 31/12/2025 có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể có ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh hoặc tình hình của Công ty trong những năm tài chính sắp tới.

Phê duyệt

Trần Anh Điền
Tổng Giám đốc

Người lập

Lê Thị Hồng
Kế toán trưởng

Đồng Nai, ngày 12 tháng 03 năm 2026