

TP.Hồ Chí Minh , ngày 19 tháng 10 năm 2026

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) quý 3/2026 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 quý 3/2026

- ☒ 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 (Đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

- ☐ 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 2025):

- ☐ 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

Tông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 19/10/2026 tại đường dẫn: www.myxuanvt.com.vn/quan-he-co-dong/luu-tru.

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 Quý 3/2026.
- Công văn giải trình chênh KQKD Q3.2026 biến động trên 10% so với cùng kỳ 2025

Đại diện tổ chức
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



Lưu Thị Mai

CÔNG TY CỔ PHẦN
GẠCH NGÓI GỐM XD MỸ XUÂN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc.

----- oOo -----



ISO 9001:2015

BÁO CÁO QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2026

ĐƠN VỊ BÁO CÁO : CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỐM XD MỸ XUÂN

ĐƠN VỊ NHẬN BC : CÔNG BỐ THÔNG TIN

THÁNG 10 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		59.159.459.815	38.445.380.277
I. Tiền	110		9.858.500.111	6.705.183.557
1. Tiền	111	V.1	9.858.500.111	6.705.183.557
2. Các khoản tương đương tiền	112			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		6.100.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.100.000.000	
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124			
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125			
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		7.996.673.648	5.062.825.351
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	2.392.789.934	1.101.848.504
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	2.067.834.800	488.380.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	V.4a	3.536.048.914	3.472.596.847
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136			
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137			
IV. Hàng tồn kho	140		33.907.582.642	26.617.371.369
1. Hàng tồn kho	141	V.5	33.907.582.642	26.617.371.369
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142			
VI. Tài sản sinh học ngắn hạn	150			
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151			
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152			
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153			
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		1.296.703.414	60.000.000
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	161	V.9a	1.296.703.414	60.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162			
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163		-	-

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164			
5. Tài sản ngắn hạn khác	165			
B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 =210+220+240+250+260)	200		89.352.293.457	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 của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
6. Phải thu dài hạn khác	215	V.4b	2.643.660.889	2.842.406.225
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	216			
II. Tài sản cố định	220		36.476.026.157	43.113.370.582
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	23.074.530.700	28.160.466.096
- Nguyên giá	222		150.192.480.692	150.127.730.692
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(127.117.949.992)	(121.967.264.596)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	13.401.495.457	14.952.904.486
- Nguyên giá	228		37.123.620.502	37.123.620.502
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(23.722.125.045)	(22.170.716.016)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần theo mùa vụ	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238			
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	242			
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		48.690.336.898	48.219.056.736
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	V.6	48.690.336.898	48.219.056.736
VI. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	260		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	261			

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263			
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266			
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.542.269.513	1.966.977.360
1. Chi phí trả trước dài hạn	271	V.9b	1.521.852.846	1.946.560.693
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		20.416.667	20.416.667
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273			
4. Tài sản dài hạn khác	274			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100+200)	280		148.511.753.272	134.587.191.180

C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 320)	300		35.077.151.811	20.678.405.218
I. Nợ ngắn hạn	310		35.077.151.811	20.678.405.218
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	5.174.744.423	5.951.237.955
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11	507.822.652	887.436.609
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.12	106.825.220	201.458.140
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.13	8.332.435.681	3.536.536.222
5. Phải trả người lao động	315	V.15	11.511.519.708	3.209.221.445
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14	900.159.032	
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317			
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318			
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319			
10. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	320	V.16	193.657.739	99.922.073
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17	3.361.854.935	
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322			
13. Quỹ khen thưởng - Phúc Lợi	323	V.18	4.988.132.421	6.792.592.774
14. Quỹ bình ổn giá	324			
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	325			
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333			
4. Chi phí phải trả dài hạn	334			
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335			
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336			
7. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337			
8. Phải trả dài hạn khác	338			
9. Vay và nợ thuê tài chính	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340			
11. Cổ phiếu ưu đãi	341			
12. Thuế Thu Nhập hoãn lại phải trả	342			
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343			
14. Quỹ phát triển Khoa Học và Công nghệ	344			
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	113.434.601.461	113.908.785.962

CHỈ TIÊU	Mã Số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3	4	5
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. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		(62.460.000)	(62.460.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.910.942.229	5.528.996.263
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		2.780.545.570	2.780.545.570
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		14.398.603.662	15.254.734.129
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		4.401.882.476	8.135.020.495
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		9.996.721.186	7.119.713.634
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		148.511.753.272	134.587.191.180

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 16 Tháng 10 Năm 2026

Người lập biểu


Lưu Thị Mai

Kế Toán trưởng


Trần Thị Cảnh



Ông giám Đốc

Nguyễn Văn Sơn

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2026**

Đơn vị tính: đồng

STT	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	VI.1	53.223.909.769	44.165.849.777	157.081.142.854	125.713.967.207
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	2			-	-	-
3	DT thuần về bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ(10=01-02)	10		53.223.909.769	44.165.849.777	157.081.142.854	125.713.967.207
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	32.648.137.616	28.997.804.992	101.159.432.497	86.378.141.536
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng hóa và dịch vụ (20=10-11)	20		20.575.772.153	15.168.044.785	55.921.710.357	39.335.825.671
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	2.277.247	31.222.172	36.535.563	33.434.980
8	Chi phí tài chính	23	VI.4	25.711.700	38.297.766	114.964.099	457.244.494
	- Trong đó : Chi phí lãi vay	24		25.711.700	38.297.766	114.964.099	457.244.494
9	Chi phí bán hàng	25	VI.5	5.947.502.106	4.941.539.960	18.275.653.181	13.588.917.042
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	4.897.456.053	3.290.488.401	13.334.434.383	10.464.843.905
11	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh [30=20+21+22-(23+25+26)	30		9.707.379.541	6.928.940.830	24.233.194.257	14.858.255.210
12	Thu nhập khác	31			3.819.682	3.964.073	135.606.366
13	Chi phí khác	32		23.126.086	21.816.500	188.939.092	116.641.382
14	Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	VI.7	(23.126.086)	(17.996.818)	(184.975.019)	18.964.984
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.684.253.455	6.910.944.012	24.048.219.238	14.877.220.194
16	Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	1.975.972.342	1.446.841.403	4.950.920.966	3.082.643.397
17	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52			-	-	-
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51 -52)	60		7.708.281.113	5.464.102.609	19.097.298.272	11.794.576.797
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		664	472	1.648	982
20	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		664	472	1.648	982

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 16 Tháng 10 Năm 2026

Người lập biểu

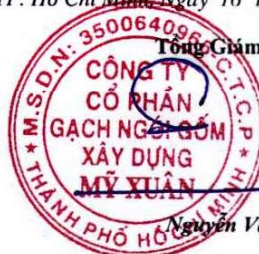
Kế Toán Trưởng

Tổng Giám Đốc

Lưu Thị Mai

Trần Thị Cảnh

Nguyễn Văn Sơn



LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 3 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		164.688.524.719	132.035.066.323
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	2		(78.020.757.408)	(34.089.363.823)
3. Tiền chi trả cho người lao động	3		(21.153.163.567)	(14.007.192.694)
4. Tiền chi trả lãi vay	4		(50.317.296)	(407.391.341)
5. Tiền chi nộp Thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(2.293.404.257)	(4.378.650.323)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		598.913.770	429.571.802
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	7		(25.014.654.353)	(16.953.334.778)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		38.755.141.608	62.628.705.166
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			(1.641.474.247)
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		25.381.111	
Lưu chuyển thuần từ hoạt động đầu tư	30		25.381.111	(1.641.474.247)
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 chi trả 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			
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(14.682.565.150)	(50.668.105.852)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(14.844.641.015)	(10.318.621.140)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.527.206.165)	(60.986.726.992)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		9.253.316.554	503.927
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		6.705.183.557	5.979.659.042
Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.01	15.958.500.111	5.980.162.969

TP. Hồ Chí Minh, Ngày 16 Tháng 10 Năm 2026

Người Lập Biểu

Kế Toán Trưởng

Tổng Giám Đốc

Lưu Thị Mai

Trần Thị Cảnh

Nguyễn Văn Sơn



CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỐM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

MÃU B09a-DN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Hình thức sở hữu vốn

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 hoá 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.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi như sau:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 22 tháng 04 năm 2005, chuẩn y các việc sau: bổ sung ngành nghề kinh doanh nguyên vật liệu ngành sản xuất vật liệu xây dựng; vận tải hàng hóa bằng xe tải liên tỉnh; mua bán vật liệu xây dựng, trang trí nội thất; cho thuê máy móc, thiết bị sản xuất vật liệu xây dựng và tăng vốn điều lệ từ 2.100.000.000 VND lên 3.100.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 27 tháng 06 năm 2006, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 3.100.000.000 VND lên 5.300.000.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ ba ngày 16 tháng 04 năm 2007, chuẩn y các việc sau: bổ sung ngành nghề kinh doanh mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, vật liệu xây dựng, máy móc chuyên dùng và tăng vốn điều lệ từ 5.300.000.000 VND lên 25.612.400.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ tư ngày 23 tháng 05 năm 2008, chuẩn y các việc sau: thay đổi mệnh giá cổ phiếu từ 100.000/cổ phiếu xuống 10.000/cổ phiếu và thay đổi người sở hữu cổ đông sáng lập của Công ty, từ ông Nguyễn Đức Tuấn sang bà Dư Thị Thanh Hương.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ năm số 3500640966 ngày 24 tháng 12 năm 2008, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 25.612.400.000 VND lên 40.942.700.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ sáu ngày 14 tháng 05 năm 2010, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 40.942.700.000 VND lên 53.206.940.000 VND.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 06 tháng 08 năm 2012, chuẩn y việc đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Gạch Ngói Xây dựng Mỹ Xuân thành Công ty Cổ phần Gạch Ngói Gốm Xây dựng Mỹ Xuân.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ tám ngày 17 tháng 08 năm 2018, Chuẩn y việc thay đổi địa chỉ Công ty từ Ấp Suối Nhum, Xã Hắc Dịch, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thành Khu Phố Suối Nhum, Phường Hắc Dịch, Thị Xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ chín ngày 17 tháng 05 năm 2019, chuẩn y việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của công ty từ Ông Lưu Ngọc Thanh sang Ông Nguyễn Văn Sơn - Tổng Giám Đốc công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười ngày 03 tháng 11 năm 2021, chuẩn y việc tăng vốn điều lệ từ 53.206.940.000 VND lên 90.406.970.000 VND và thay đổi thông tin CMND của Tổng Giám Đốc - Người đại diện pháp luật.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười một ngày 07 tháng 03 năm 2025, Chuẩn y việc thay đổi địa chỉ Công ty từ Khu phố Suối Nhum, Phường Hắc Dịch, Thị xã Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thành Khu Phố Suối Nhum, Phường Hắc Dịch, Thành phố Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ mười hai ngày 29 tháng 08 năm 2025, Chuẩn y việc thay đổi địa chỉ Công ty từ Khu phố Suối Nhum, Phường Hắc Dịch, Thành phố Phú Mỹ, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu thành Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty đã được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 44/2011/GCNCP-VSD ngày 27 tháng 06 năm 2011 với số lượng 5.320.694 cổ phiếu niêm yết tương ứng 53.206.940.000 VND. Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán bổ sung số 44/2011/GCNCP-VSD-1 ngày 26/08/2021 số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung là 3.720.003 cổ phiếu tương ứng 37.200.030.000 VNĐ. 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 VND
- Số cổ phiếu : 9.040.697 cổ phiếu
- Mệnh giá : 10.000 VND/ cổ phiếu

• Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành Phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (0254) 3 876 770 – 3 893 150
- Fax : (0254) 3 894 168
- Mã số thuế : 3 5 0 0 6 4 0 9 6 6

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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 vật 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;

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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 được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Tại cuối kỳ kế toán, cấu trúc Công ty bao gồm 1 văn phòng đại diện. Chi tiết như sau:

Văn phòng đại diện

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng đại diện Công ty Cổ phần Gạch Ngói Gốm Xây dựng Mỹ Xuân	Số 503 Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành Phố Hồ Chí Minh.	Văn phòng giao dịch, không kinh doanh

6. Nhân viên

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 261 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 266 người).

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

1. Kỳ kế toán

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

Kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 thuộc kỳ kế toán năm thứ 23 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Từ ngày 01/01/2026 Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thực hiện kèm theo.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày 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.

Các Báo cáo tài chính giữa niên độ 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. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu của khách hàng, phải thu khác và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp cho mục đích thuyết minh trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm phải trả người bán, phải trả khác và vay và nợ thuê tài chính.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên Bảng cân đối kế toán nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán phải trả đồng thời.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau khi ghi nhận ban đầu.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

5. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty thể hiện các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo nguyên tắc giá gốc, bao gồm giá mua cộng với các chi phí liên quan trực tiếp đến hoạt động đầu tư.

Cổ tức và lợi nhuận từ đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trong kỳ. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập khi khoản đầu tư bị tổn thất tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập chi tiết như sau:

- Đối với khoản đầu tư chứng khoán niêm yết, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của các loại chứng khoán mà Công ty đang nắm giữ;
- Đối với khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị chưa niêm yết, việc lập phòng dựa trên giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định dựa trên các kỹ thuật định giá một cách đáng tin cậy;
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của Công ty tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ của đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Lãi/ lỗ khi thanh lý, nhượng bán đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

6. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

- Phải thu của khách hàng gồm 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 bao gồm các khoản phải thu về tiền bán hàng và phải thu dịch vụ cung cấp.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán, bao gồm các khoản phải thu tạo ra doanh thu tài chính, như: phải thu lãi tiền gửi; các khoản phải thu không mang tính thương mại tạm ứng nhân viên, các ký quỹ, ký cược và các khoản phải thu khác.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ 6 tháng trở lên hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ đối với các khoản nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi, như khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và các trường hợp khó khăn tương tự. Tăng, giảm số dự phòng phải thu khó đòi được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

7. Hàng tồn kho

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

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

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Tăng, giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

8. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính về “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013” và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 4 năm 2017 của Bộ Tài chính về “Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc thiết bị	03 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 05
Quyền sử dụng đất	05 - 38 năm
Chi phí thăm dò mỏ Sét	10 năm

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do bán hay thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

9. Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty thể hiện quyền sử dụng đất và chi phí thăm dò mỏ sét.

Quyền sử dụng đất

Giá trị quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế đã chi ra có liên quan trực tiếp đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian sử dụng của lô đất là từ 5 đến 38 năm.

Chi phí thăm dò mỏ sét

Chi phí cho hoạt động thăm dò mỏ sét, chi phí đền bù mở rộng mỏ sét được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 10 năm.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỒM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

10. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí trả trước thể hiện khoản trả trước tiền thuê văn phòng, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định, lệ phí quyền khai thác khoáng sản và các chi phí khác.

Các chi phí trả trước được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước ngắn hạn”; ngược lại, các chi phí trả trước có thời hạn trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường kể từ thời điểm trả trước được phản ánh vào “chi phí trả trước dài hạn”.

Các chi phí trả trước dài hạn được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian mà các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này như sau:

- Lệ phí quyền khai thác khoáng sản là chi phí mà Công ty chi ra để có được quyền khai thác khoáng sản. Lệ phí quyền khai thác khoáng sản được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian được khai thác còn lại.
- Các chi phí trả trước dài hạn khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện nhỏ đã xuất dùng, chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính từ 2 đến 3 năm.

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả dùng để phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm các khoản phải trả liên quan đến chi phí tài chính, như: cổ tức và lợi nhuận phải trả; các khoản phải trả không mang tính chất thương mại như phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ,...

12. Phải trả Cổ tức – lợi nhuận

- Cổ tức chỉ được chi trả khi công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và tài chính, trích lập các quỹ, và đảm bảo thanh toán đủ nợ sau khi chia. Nguyên tắc này đảm bảo quyền lợi

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

cổ đông theo tỷ lệ sở hữu, thời hạn thanh toán thường trong 6 tháng sau họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

- Hình thức chi trả bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu.
- Cổ đông chỉ được nhận cổ tức khi sở hữu cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách, không quy định số lượng cổ phiếu tối thiểu.
- Cổ tức bằng tiền mặt chịu thuế thu nhập cá nhân 5% (doanh nghiệp khấu trừ tại nguồn).

13. Vốn chủ sở hữu và phân phối lợi nhuận thuần

Cơ cấu vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.
- Vốn khác của chủ sở hữu được ghi theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.
- Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.
- Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) 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 các năm trước.

Phân phối lợi nhuận thuần

- Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của Pháp luật Việt Nam.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ

- Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
- Công ty trích lập các quỹ từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.
 - Quỹ đầu tư phát triển: Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi: Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên và các hoạt động xã hội.

14. Doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng hóa : Sản phẩm gạch ngói xây dựng

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) 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 về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trong trường hợp giao dịch về các dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính giữa niên độ. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, mà không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa được tính vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn hàng bán.

16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí lãi vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

17. 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.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

19. Thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc:

- + Ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong năm;
- + Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước.
- Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc:
- + Ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong năm;
- + Hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

20. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng cách điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) và số bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm để tính lãi suy giảm trên cổ phiếu.

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia 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 của Công ty nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của cá nhân được coi là liên quan.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền.

	30/09/2026	01/01/2026
Tiền mặt	155.855.640	483.001.000
Tiền gửi ngân hàng	9.702.644.471	6.222.182.557
Ngân hàng TMCP ĐT & Phát triển Việt Nam	5.003.706.552	1.766.320.361
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.698.937.919	4.455.862.196
Các khoản tương đương tiền	6.100.000.000	-
Cộng	15.958.500.111	6.705.183.557

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	2.295.856.543	-	1.037.778.813	-
Khu vực Phú Mỹ - Châu Đức	608.695.139	-	542.198.225	-
Khu vực Tp. Hồ Chí Minh	1.588.910.048	-	343.702.100	-
Khách hàng trực tiếp	82.119.877	-	145.309.820	-
Khu vực Miền tây	-	-	6.568.668	-
Khu vực Đà Lạt	16.131.479	-	-	-
b) Phải thu các bên liên quan	96.933.391	-	64.069.691	-
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	94.056.271	-	64.069.691	-
Công ty TNHH Đầu tư và TM Đại Hữu	2.877.120	-	-	-
Cộng	2.392.789.934	-	1.101.848.504	-

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, không có khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Chỉ tiêu	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Trả trước người bán ngắn hạn	1.640.470.000	-	-	-
Công ty TNHH Cơ Khí Và TM XNK Thành Đô	1.528.470.000	-	-	-
Công Ty CP Tư Vấn Và ĐTXD Tổng hợp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	112.000.000	-	-	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Trả trước các đối tượng khác	427.364.800	-	488.380.000	-
b) Trả trước các bên liên quan	-	-	-	-
Cộng	2.067.834.800	-	488.380.000	-

4. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
a) Phải thu ngắn hạn khác	3.536.048.914	-	3.472.596.847	-
Tạm ứng nhân viên	3.424.200.000	-	3.272.008.000	-
- Võ Phúc Hưng	3.176.700.000	-	3.176.700.000	-
- Các đối tượng khác	247.500.000	-	297.000.000	-
Phải thu khác	111.848.914	-	200.588.847	-
b) Phải thu dài hạn khác	2.643.660.889	-	2.842.406.225	-
Ký quỹ phục hồi môi trường khai thác mỏ	834.660.889	-	1.033.406.225	-
Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án "Nhà máy gạch ngói cao cấp Mỹ Xuân - Châu Đức tại xã Suối Rao, huyện Châu Đức"	1.809.000.000	-	1.809.000.000	-
Cộng	6.179.709.803	-	6.315.003.072	-

5. Hàng tồn kho.

	30/09/2026		01/01/2026	
Chỉ tiêu	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	17.187.840.489	-	10.094.460.170	-
Công cụ, dụng cụ	157.787.078	-	130.027.001	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	3.390.615.470	-	2.358.155.665	-
Thành phẩm	12.969.198.826	-	13.840.115.388	-
Hàng hóa	202.140.779	-	194.613.145	-
Cộng	33.907.582.642	-	26.617.371.369	-

6. Chi phí dở dang dài hạn

	30/09/2026	01/01/2026
Mua sắm tài sản cố định	22.396.319.413	22.396.319.413
Đất mở rộng kho chứa nguyên liệu tại Nhà Máy	2.356.470.000	2.356.470.000
Dự án Nhà máy gạch ngói cao cấp - Châu Đức	20.039.849.413	20.039.849.413
Xây dựng cơ bản dở dang	26.294.017.485	25.822.737.323
QSĐĐ kho chứa vật liệu; Mỏ Mỹ Xuân 1 MR	1.872.828.920	1.872.828.920
Dự án Nhà máy gạch ngói cao cấp - Châu Đức	20.072.829.546	20.072.829.546
Xây dựng cơ bản dở dang khác	4.348.359.019	3.877.078.857

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Tổng cộng	48.690.336.898	48.219.056.736
<u>Trong đó :</u>		
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	8.577.657.939	8.106.377.777
Tổng cộng	48.690.336.898	48.219.056.736

7. Tài sản cố định hữu hình

Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình và hao mòn trong quý như sau:

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng Cộng
I. Nguyên giá					
1. Số đầu năm	63.282.757.469	80.460.579.295	5.613.572.928	770.821.000	150.127.730.692
2. Số tăng trong kỳ	-	-	-	64.750.000	64.750.000
- Mua sắm mới				64.750.000	64.750.000
- XDCB hoàn thành					-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
4. Số cuối quý	63.282.757.469	80.460.579.295	5.613.572.928	835.571.000	150.192.480.692
II. Hao mòn lũy kế					
1. Số đầu năm	44.451.800.204	71.459.343.373	5.315.156.019	740.965.000	121.967.264.596
2. Tăng trong kỳ	2.781.620.109	2.188.203.887	167.886.000	12.975.400	5.150.685.396
- Khấu hao trong kỳ	2.781.620.109	2.188.203.887	167.886.000	12.975.400	5.150.685.396
3. Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
4. Số cuối kỳ	47.233.420.313	73.647.547.260	5.483.042.019	753.940.340	127.117.949.992
III. Giá trị còn lại					
1. Số đầu năm	18.830.957.265	9.001.235.922	298.416.909	29.856.000	28.160.466.096
2. Số cuối kỳ	16.049.337.156	6.813.032.035	130.530.909	81.630.600	23.074.530.700

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Đến 01/01/26	22.221.894.863	52.937.805.895	4.270.532.019	706.821.000	80.137.053.777
Đến 30/09/26	22.221.894.863	60.370.097.611	4.270.532.019	706.821.000	87.569.345.493

Tổng Giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngân hàng ngoại thương đến ngày 30/09/2026 là: 3.446.375.300 VND.

8. Tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Tài sản vô hình khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá			
1. Số đầu năm	36.431.595.502	692.025.000	37.123.620.502

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

2. Tăng trong kỳ	-	-	-
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	36.431.595.502	692.025.000	37.123.620.502

II. Hao mòn lũy kế

1. Số đầu năm	21.478.691.016	692.025.000	22.170.716.016
2. Tăng trong kỳ	1.551.409.029	-	1.551.409.029
3. Giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	23.030.100.045	692.025.000	23.722.125.045

III. Giá trị còn lại

1. Số đầu năm	14.952.904.486	-	14.952.904.486
2. Số cuối kỳ	13.401.495.457	-	13.401.495.457

Trong đó:

Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Đến 01/01/26	1.890.153.404	692.025.000	2.582.178.404
Đến 30/09/26	1.890.153.404	692.025.000	2.582.178.404

Chi tiết Quyền sử dụng đất gồm:

STT	GCN số	Địa chỉ	Kỳ hạn	Nguyên giá
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
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
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
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

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

7	HĐCN 01/27/2020	Dự án Mở 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
Cộng				36.431.595.502

Tại ngày 30/09/2026, Một số Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết thời hạn thuê đất, Hiện tại, Công ty đang thực hiện các thủ tục xin gia hạn thời hạn thuê đất và đang chờ quyết định chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền.

9. Chi Phí trả trước

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
a/ Chi phí trả trước ngắn hạn	1.296.703.414	60.000.000
Chi phí công cụ dụng cụ	180.374.998	60.000.000
Tiền cấp quyền khai thác 2026	152.188.500	-
Tiền thuê đất năm 2026	103.912.139	-
Chi phí dịch vụ Tuor	860.227.777	-
b/ Chi phí trả trước dài hạn	1.521.852.846	1.946.560.693
Chi phí công cụ dụng cụ	44.080.985	35.149.606
Chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	493.179.407	812.554.903
Lệ phí quyền khai thác khoáng sản	984.592.454	1.098.856.184
Tổng cộng	2.818.556.260	2.006.560.693

10. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/09/2026	01/01/2026
	Giá trị	Giá trị
a) Phải trả người bán ngắn hạn	2.855.044.300	3.047.465.973
Công Ty TNHH BEHN MEYER VIỆT NAM	318.427.200	313.794.000
Công Ty TNHH Long Hưng Phát Phú Mỹ	655.818.600	260.558.661
Công Ty Điện Lực Vũng Tàu	290.796.385	354.163.925
Công Ty TNHH Trọng Phát	665.265.601	1.755.046.680
Các nhà cung cấp khác	924.736.514	363.902.707
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	2.319.700.123	2.903.771.982
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	2.319.700.123	2.903.771.982
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	5.174.744.423	5.951.237.955

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
a/ Phải trả các bên liên quan	-	-
b/ Phải trả khách hàng khác	507.822.652	887.436.609
Công ty TNHH VLXD Kiên Long	39.889.774	-
Công ty TNHH TM - DV- XNK Nam Dương	391.643.620	391.643.620
Các khách hàng khác	76.289.258	495.792.989
Tổng cộng	507.822.652	887.436.609

12. Phải trả Cổ tức, lợi nhuận

Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
Cổ tức, lợi nhuận	106.825.220	201.458.140
Tổng cộng	106.825.220	201.458.140

Cổ tức còn phải trả của một số cổ đông phát sinh từ các đợt chốt quyền thanh toán nhưng do Cổ đông chưa thực hiện lưu ký trên sàn và chưa làm thủ tục nhận tiền tại Doanh nghiệp.

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

STT	Chỉ tiêu	Phải nộp đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Còn phải nộp cuối kỳ
I.	Thuế	3.224.400.878	15.704.538.450	10.872.042.227	8.056.897.101
1.	Thuế GTGT hàng bán nội địa	897.370.435	6.349.585.398	4.473.388.192	2.773.567.641
4.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.513.404.257	4.950.920.966	2.293.404.257	4.170.920.966
5.	Thuế tài nguyên (**)	252.011.655	2.811.696.316	2.921.332.471	142.375.500
6.	Tiền thuê đất - thuế SD ĐPN	494.114.880	415.648.613	207.824.307	701.939.186
7.	Thuế TNCN	67.499.651	1.176.687.157	976.093.000	268.093.808
II.	Các khoản phải nộp khác	312.135.344	347.939.614	384.536.378	275.538.580
1.	Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản	297.002.865		37.125.358	259.877.507
2.	Các khoản phí, Lệ phí	15.132.711	347.939.614	347.411.020	15.661.305
2.	Các khoản khác	(232)			(232)
	Tổng cộng	3.536.536.222	16.052.478.064	11.256.578.605	8.332.435.681

• Thuế giá trị gia tăng

Công ty áp dụng thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế suất áp dụng: 10%

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Tại ngày 30/09/2026 thuế GTGT đầu ra phải nộp đang được giảm từ 10% xuống còn 8% theo Nghị định 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 có hiệu lực từ 01/07/2025 đến hết 31/12/2026.

• Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp các loại thuế khác hàng năm theo quy định hiện hành.

14. Chi Phí phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
a/ Chi phí phải trả ngắn hạn	900.159.032	-
Tiền cấp quyền khai thác khoáng sản Mỏ Sét Suối Rao	608.754.000	-
Chi phí thuê đất ước tính DC(1+2) Nhà máy Gạch ngói Mỹ Xuân.căn cứ theo Nghị quyết 87/2025/NQ - HDND, ngày 26/12/2025	283.005.000	-
Trích trước chi phí lãi vay BIDV	8.400.032	-
b/ Chi phí phải trả dài hạn	-	-
Tổng cộng	900.159.032	-

15. Phải trả người lao động

	30/09/2026	01/01/2026
Phải trả lương cán bộ công nhân viên	11.511.519.708	3.209.221.445
Tổng cộng	11.511.519.708	3.209.221.445

16. Phải trả ngắn hạn khác

	30/09/2026	01/01/2026
Kinh phí công đoàn	174.331.600	82.232.060
Phải trả khác	19.326.139	17.690.013
Tổng cộng	193.657.739	99.922.073

17. Vay và nợ thuê tài chính

Chỉ tiêu	01/01/2026	Trong kỳ		30/09/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	0	18.044.420.085	14.682.565.150	3.361.854.935
- Vay Chi nhánh ngân hàng ĐT-PT Phú Mỹ	-	11.323.061.767	7.961.206.832	3.361.854.935
- Vay ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	6.721.258.318	6.721.358.318	-
Tổng cộng	-	18.044.420.085	14.682.565.150	3.361.854.935

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2026/1509034/HĐTD ngày 25 tháng 05 năm 2026 của Chi nhánh ngân hàng ĐT-PT Phú Mỹ

Hạn mức tín dụng	20.000.000.000 VND
Lãi suất	Theo từng lần nhận nợ
Thời hạn vay	12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng
Mục đích vay	Bổ sung vốn lưu động
Tài sản đảm bảo	Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 97.049,4 m ² tại xã Mỹ Xuân QĐ số 2457/QĐ-UBND, ngày 21/07/2008 để thế chấp cho khoản vay này

18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số dư 01/01/2026	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số dư 30/09/2026
Quỹ khen thưởng	4.240.535.747	3.819.459.654	4.174.888.000	3.885.107.401
Quỹ phúc lợi	2.113.582.054	381.945.966	1.392.503.000	1.103.025.020
Quỹ thưởng Ban Quản lý điều hành Công ty	438.474.973	11.510.453	449.985.426	-
Cộng	6.792.592.774	4.212.916.073	6.017.376.426	4.988.132.421

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu tình hình biến động vốn chủ sở hữu :

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển & dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa PP	Tổng cộng
Số dư đầu năm 2025	90.406.970.000	(62.460.000)	4.827.436.305	2.780.545.570	19.307.468.247	117.259.960.122
Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	-	17.538.998.928	17.538.998.928
Chia cổ tức	-	-	-	-	(16.262.011.800)	(16.262.011.800)
Tạm trích lập các quỹ kỳ này	-	-	701.559.958	-	(5.329.721.246)	(4.628.161.288)
Số dư cuối năm 2025	90.406.970.000	(62.460.000)	5.528.996.263	2.780.545.570	15.254.734.129	113.908.785.962
Số dư đầu năm 2026	90.406.970.000	(62.460.000)	5.528.996.263	2.780.545.570	15.254.734.129	113.908.785.962
Lợi nhuận tăng trong kỳ này	-	-	-	-	19.097.298.272	19.097.298.272
Chia cổ tức	-	-	-	-	(15.358.566.700)	(15.358.566.700)
Trích lập các quỹ kỳ này	-	-	381.945.966	-	(4.594.862.039)	(4.212.916.073)
Số dư cuối kỳ 30/09/2026	90.406.970.000	(62.460.000)	5.910.942.229	2.780.545.570	14.398.603.662	113.434.601.461

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	-

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Vốn góp của chủ sở hữu	90.406.970.000	90.406.970.000
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
<i>Cổ tức đã chia bằng tiền mặt</i>	15.358.566.700	10.841.341.200

d) *Cổ phiếu*

- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.040.697	9.040.697
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	9.040.697	9.040.697
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.040.697	9.040.697
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	6.246	6.246
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	6.246	6.246
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9.034.451	9.034.451
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	9.034.451	9.034.451
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

Căn cứ theo Nghị Quyết hợp Đại hội đồng Cổ Đông thường niên ngày **23/04/2026** Quyết định phân phối lợi nhuận năm 2025 công bố chia cổ tức theo tỷ lệ **18%/VĐL** với số tiền tương đương là **16.262.011.800 VND**. Tính đến ngày 19/06/2026 công ty đã hoàn thành nghĩa vụ cổ tức của năm 2025 cho Các cổ đông. Ngày 27/08/2026 Công ty đã thực hiện quyền tạm ứng cổ tức đợt 1/2026 là **5%/VĐL** tương ứng với số tiền **4.517.225.500 VND**.

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu gạch ngói đất sét nung	142.535.381.685	108.938.283.487
- Gạch Xây tường	85.138.407.390	58.518.105.479
- Sản phẩm trang trí	57.396.974.295	50.420.178.008
Doanh thu ngói xi măng màu	13.640.980.724	15.861.954.445
Doanh thu hoạt động khác	904.780.445	913.729.275
Doanh thu thuần	157.081.142.854	125.713.967.207

Trong đó:

Doanh thu đối với các bên liên quan

Công Ty TNHH Phú Mỹ Xuân	3.610.345.704	4.260.606.587
Công Ty TNHH ĐT và TM Đại Hữu	71.784.140	170.051.160
Công Ty CP ĐT Tân Quang Cường - Bình Thuận	312.642.085	225.433.200
Công Ty TNHH DV TM Học Minh Thành	26.748.625.086	20.822.130.836
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Gia Thắng	-	44.764.692
Công Ty Cổ Phần Thiết Bị Xây Dựng Gia Phan	610.429.706	92.440.872

2. Giá vốn hàng bán

Giá vốn gạch ngói đất sét nung	88.601.722.055	71.843.464.121
- Gạch Xây tường	50.604.996.243	38.006.158.674
- Sản phẩm trang trí	37.996.725.812	33.837.305.447
Giá vốn ngói xi măng màu	12.199.975.588	14.154.981.454
Giá vốn hoạt động khác	357.734.854	379.695.961
Tổng cộng	101.159.432.497	86.378.141.536

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi ngân hàng	25.381.111	20.839.980
Lãi ký quỹ bảo vệ môi trường	11.154.452	12.595.000
Tổng cộng	36.535.563	33.434.980

4. Chi phí tài chính

Chi phí lãi vay	114.964.099	457.244.494
Tổng cộng	114.964.099	457.244.494

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí nhân viên bán hàng	5.840.395.230	4.821.313.268
Chi phí vật liệu, bao bì	3.476.366.841	2.559.980.395
Chi phí công cụ đồ dùng	617.795.960	328.973.892
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.166.926.150	5.732.913.635
Chi phí bằng tiền khác	174.169.000	145.735.852
Tổng cộng	18.275.653.181	13.588.917.042

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí nhân viên quản lý	10.723.935.039	7.821.887.050
Chi phí đồ dùng Văn Phòng	196.788.058	252.305.679
Chi phí khấu hao	2.023.440	-
Thuế, Phí lệ phí	311.736.474	772.301.974
Trợ cấp mất việc làm	68.976.900	307.650.600
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.413.194.404	866.806.976
Chi phí bằng tiền khác	617.780.068	443.891.626
Tổng cộng	13.334.434.383	10.464.843.905

7. Lợi nhuận (lỗ) khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	3.964.073	135.606.366
Chi phí khác		
Phạt thuế, chậm nộp bảo hiểm	-	9.169.325
Chi Phí Khác	188.939.092	107.472.057
Tổng cộng	188.939.092	116.641.382
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	(184.975.019)	18.964.984

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được ước tính như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	24.048.219.238	14.877.220.194
Điều chỉnh lợi nhuận kế toán:	706.385.596	634.087.886
Cộng: Các khoản điều chỉnh tăng	706.385.596	634.087.886

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

- Thù lao HĐQT không tham gia HĐQT	324.000.000	324.000.000
- Chi phí kế toán; phạt hành chính	188.939.092	116.641.382
- Tiền thuê đất Nhà máy Châu Đức	193.446.504	193.446.504
Trừ : Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	24.754.604.834	15.511.308.080
Thuế suất áp dụng	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	4.950.920.966	3.102.261.616
+ Thuế TNDN từ hoạt động SXKD	4.950.920.966	3.102.261.616
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay		(19.618.219)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	4.950.920.966	3.082.643.397

9. Lãi trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi trên cổ phiếu cơ bản và lãi trên cổ phiếu suy giảm phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

a) Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.097.298.272	11.794.576.797
Trừ: Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.212.916.073	2.925.913.447
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.884.382.199	8.868.663.350
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.034.451	9.034.451
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.648	982

b) Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	19.097.298.272	11.794.576.797
Trừ: Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.212.916.073	2.925.913.447
Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	14.884.382.199	8.868.663.350
Lợi nhuận thuộc cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	14.884.382.199	8.868.663.350
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.034.451	9.034.451
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng	9.034.451	9.034.451
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.648	982

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố.

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.522.054.362	32.029.806.629
Chi phí nhân công	49.237.338.474	34.749.843.146
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.702.094.425	6.751.090.407
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.023.217.016	12.503.961.547
Chi phí khác bằng tiền	1.129.212.689	852.619.422
Cộng	126.613.916.966	86.887.321.151

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

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

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. Nghiệp vụ và số dư các bên liên quan

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

a) 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 chủ chốt. Thù lao, lương, thưởng và các phúc lợi khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong năm như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
<i>Thù lao Hội Đồng Quản Trị</i>			
Ông Dư Quốc Trung	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

Ông Nguyễn Văn Sơn	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Hữu Quang	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Nguyễn Thị Phụng	Thành viên HĐQT	72.000.000	72.000.000
Bà Trần Thị Bích	Thư ký Công ty	18.000.000	18.000.000
Cộng		486.000.000	486.000.000
<u><i>Thù lao của Ban kiểm soát</i></u>			
Ông Phạm Văn Hậu	Trưởng BKS	72.000.000	72.000.000
Ông Nguyễn Thế Đô	Thành viên BKS	63.000.000	63.000.000
Ông Lưu Thanh Bình	Thành viên BKS	63.000.000	63.000.000
Cộng		198.000.000	198.000.000
Lương, thưởng và phúc lợi khác			
<u><i>Ban Tổng Giám Đốc</i></u>		1.426.790.910	1.103.630.364
Ông Nguyễn Văn Sơn	Tổng Giám Đốc	762.101.500	596.153.000
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Phó Tổng Giám Đốc	664.689.410	507.477.364
<u><i>Những người quản lý khác</i></u>		1.512.961.164	1.253.929.785
Cộng		2.939.752.074	2.357.560.149

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân là Thành viên HĐQT của Công ty GMX
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Thương Mại Đại Hữu	Trưởng BKS Công ty TNHH Đầu tư và TM Đại Hữu là Thành viên BKS của Công ty GMX
Công Ty CP 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
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
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
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 Trưởng BKS của Công ty GMX
Công Ty Cổ Phần Sản xuất Thương Mại Gia Võ	Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Sản Xuất TM Gia Võ và là Trưởng BKS của Công ty GMX

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

Trong kỳ, Công ty có phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Bên liên quan	Nội Dung Nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	Bán hàng hóa & DV	3.610.345.704	4.260.606.587
	Mua hàng hóa & DV	24.207.272.855	25.102.478.724
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Thương Mại Đại Hữu	Bán hàng hóa & DV	71.784.140	170.051.160
Công Ty CP Đầu Tư Tân Quang Cường - Bình Thuận	Bán hàng hóa & DV	312.642.085	225.433.200
	Mua hàng hóa & DV	-	-
Công Ty TNHH TM DV Học Minh Thành	Bán hàng hóa & DV	26.748.625.086	20.822.130.836
Công ty Cổ phần Đầu Tư Xây Dựng Gia Thắng	Bán hàng hóa & DV	-	44.764.692
Công Ty Cổ Phần Thiết Bị Xây Dựng Gia Phan	Bán hàng hóa & DV	610.429.706	92.440.872

Tại ngày 30/09/2026, Các khoản chưa được thanh toán với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội Dung Nghiệp vụ	30/09/2026	01/01/2026
Công ty TNHH Phú Mỹ Xuân	Phải thu tiền bán hàng	94.056.271	64.069.691
	Phải trả tiền mua hàng	2.319.700.123	2.903.771.982
Công Ty TNHH Đầu Tư Và Thương Mại Đại Hữu	Phải thu tiền bán hàng	2.877.120	-

4. Báo cáo bộ Phận**a) Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Gạch ngói đất sét nung	Ngói xi măng màu	Hoạt động khác	Cộng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	142.535.381.685	13.640.980.724	904.780.445	157.081.142.854
Giá vốn hàng bán	88.601.722.055	12.199.975.588	357.734.854	101.159.432.497
Lãi gộp	53.933.659.630	1.441.005.136	547.045.591	55.921.710.357
Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	108.938.283.487	15.861.954.445	913.729.275	125.713.967.207
Giá vốn hàng bán	71.843.464.121	14.154.981.454	379.695.961	86.378.141.536
Lãi gộp	37.094.819.366	1.706.972.991	534.033.314	39.335.825.671

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GÓM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

b) 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

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trong tương lai tại Ngân Hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - CN Phú Mỹ:

- Số dư nợ gốc : 1.000.000.000 đồng;
- 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;
- Hình thức bảo đảm : các tài sản đảm bảo dưới đây vẫn đang được lưu giữ tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản giải ngân tiếp theo trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng như 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 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).

Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam CN Vũng Tàu:

- Số dư nợ gốc : 0 đồng;
- Hạn mức cấp tín dụng : 12.000.000.000 đồng;
- Mục đích sử dụng : Tài trợ các nhu cầu tín dụng ngắn hạn hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ SXKD;
- Hình thức bảo đảm : các tài sản đảm bảo dưới đây vẫn đang được lưu giữ tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản giải ngân tiếp theo trong thời hạn hiệu lực của hợp đồng như sau:
 - + 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 026/TC26/GMX ngày 20/08/2026 (xem thuyết minh số V.7).

6. 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 kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và được đọc cùng với Báo cáo tài chính giữa niên độ

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI GỖM XÂY DỰNG MỸ XUÂN

Khu Phố Suối Nhum, Phường Tân Thành, Thành phố Hồ Chí Minh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

7. Thông tin so sánh

Số liệu đầu năm của Báo cáo tài chính cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn Chuẩn Việt.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 10 năm 2026.

		
LƯU THỊ MAI	TRẦN THỊ CẢNH	NGUYỄN VĂN SƠN
Người lập biểu	Kế Toán Trưởng	Tổng Giám Đốc

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

---***---

Số : 69 /CV-GMX-2026

"V/v : Giải trình biến động trên 10% kết quả
kinh doanh Q3/2026 so với cùng kỳ"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập- Tự Do- Hạnh Phúc

-----oOo----

TP. Hồ Chí Minh , Ngày 19 Tháng 10 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 Quý 3/2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau :

Chỉ tiêu	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Chênh lệch	
			Giá trị	%
Doanh thu thuần từ bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	53.223.909.769	44.165.849.777	9.058.059.992	20,51%
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.684.253.455	6.910.944.012	2.773.309.443	40,13%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập	7.708.281.113	5.464.102.609	2.244.178.504	41,07%

Lợi nhuận sau thuế quý 3 năm 2026 của công ty tăng 41.07% so với cùng kỳ năm 2025 là do các nguyên nhân sau :

- Doanh thu quý 3 năm 2026 tăng 20,51 % so với cùng kỳ năm 2025. Cầu thị trường tăng, Sản lượng tiêu thụ sản phẩm Ngói trang trí tăng 11,37% ; Gạch xây tường tăng 5,05% 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 cả 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 quý 3/2026 biến động trên 10% so với cùng kỳ năm 2025.

Xin trân trọng báo cáo.

Nơi nhận:

- Như trên
- Văn thư
- Phòng TCKT

