

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

I. Tên tổ chức công bố thông tin

1. Tên tổ chức: Công Ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
2. Địa chỉ trụ sở chính: số 138, KP1, Đ. Nguyễn Ái Quốc, P. Trảng Dài, T. Đồng Nai.
3. Mã cổ phiếu: **DND**
4. Sàn giao dịch: UPCOM
5. Điện thoại: 02513 899 886
6. Email: tckt@vatlieudongnai.vn
7. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Trần Anh Điền – Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật.
8. Loại thông tin công bố:

Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu

II. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.
- Văn bản giải trình theo quy định của thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai vào ngày 16/03/2026 tại đường dẫn: <http://www.vatlieudongnai.vn>

Chúng tôi 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 thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Vt, HC.

*** Tài liệu đính kèm**

- BCTC năm 2025 đã kiểm toán;
- Văn bản giải trình số: 22/...DNC...TCKT

ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY



Trần Anh Điền

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai
2. Tên giao dịch: DND
3. Mã chứng khoán niêm yết: DND
4. Nội dung:

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai xin giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính năm 2025, cụ thể như sau:

Báo cáo tài chính tổng hợp:

DVT: đồng

Stt	Nội dung	Năm 2025	Năm 2024	Mức tăng (+); giảm (-)	
				Số tiền	Tỷ lệ %
01	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.712.779.671	94.510.130.009	-59.797.350.338	-73%
02	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-5.622.304.012	16.365.703.981	-21.988.007.993	Giảm mạnh (LN âm)
03	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-26.469.784.064	-7.072.208.061	-19.397.575.985	Tăng lỗ 274,27%

Trong năm 2025 Lợi nhuận sau thuế tăng lỗ 274,27% so với năm 2024 là do các nguyên nhân chủ yếu sau:

Trong 10 tháng đầu năm 2025, Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động khai thác khoáng sản – lĩnh vực kinh doanh chủ lực của Công ty. Đến tháng 11/2025, mỏ đá Thiện Tân mới bắt đầu khai thác trở lại, tuy nhiên sản lượng tiêu thụ còn hạn chế do Công ty chỉ được phép bán đá theo cơ chế đặc thù quy định tại Nghị Quyết 168/NQ-CP với sản lượng phân khai ở mức thấp, nên doanh thu năm thấp. Trong khi đó, các chi phí như tiền thuê đất, tiền cấp quyền khai thác, khấu hao, lãi vay, chi phí quản lý và duy trì hoạt động vẫn phát sinh, dẫn đến kết quả kinh doanh trong năm bị lỗ.

Ngoài ra, trong năm Công ty còn phát sinh chi phí nộp phạt vi phạm của các năm trước với số tiền 12,4 tỷ đồng, làm ảnh hưởng thêm đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Vật liệu Đồng Nai giải trình đến Ủy ban Chứng khoán nhà nước và Quý cổ đông được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: TCKT, VT.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Trần Anh Điền

**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&TUY
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

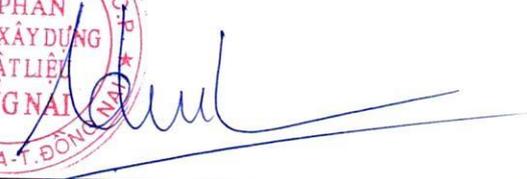
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có lỗ lũy kế với số tiền là 41.083.266.532 VND và tại ngày đó, nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 10.137.770.561 VND. Đồng thời, lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh trong năm âm 13.402.891.646 VND. Những điều kiện này cho thấy sự tồn 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 NAIĐịa 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 NAIĐịa 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

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 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
<i>Trong đó, chi phí lãi vay</i>	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
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

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 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 Hồ 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.

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)

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.

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 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 NAIĐịa 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)

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)

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		
	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	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	9.762.799.585	-	428.036.468	-
<i>Nguyên liệu chính sản xuất gạch (*)</i>	9.655.811.363	-	230.895.469	-
<i>Nguyên liệu, vật liệu khác</i>	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	<u>4.248.777.730</u>	<u>2.262.770.858</u>
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	<u>107.375.796.925</u>	<u>103.654.638.203</u>

(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	<u>74.927.652.227</u>	<u>74.891.881.017</u>

(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	<u>31.820.440.548</u>	<u>28.312.059.612</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAIĐịa 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	Tại ngày
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Mỏ đá Tân Cang 5	15.719.245.833	12.425.506.073
<i>Chi phí đền bù, chuyển nhượng đất</i>	12.623.111.010	9.329.371.250
<i>Chi phí khảo sát, thiết kế</i>	1.932.505.844	1.932.505.844
<i>Chi phí tư vấn lập báo cáo xin giấy phép khai thác</i>	931.356.252	931.356.252
<i>Chi phí xây dựng, mua sắm TSCĐ và CCDC</i>	232.272.727	232.272.727
Nhà máy vật liệu mới	8.991.732.965	9.930.841.894
<i>Chi phí công nghệ sản xuất gạch nung</i>	4.717.727.273	4.717.727.273
<i>Chi phí lãi vay vốn hóa</i>	683.877.118	683.877.118
<i>Chi phí thiết kế, giám sát, lập kế hoạch</i>	415.617.454	415.617.454
<i>Chi phí khác</i>	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
Tặng 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 VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
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)

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

	Tại ngày 31/12/2025 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
	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 VND		Trong năm VND		Tại ngày 01/01/2025 VND	
Thuế giá trị gia tăng	-	-				182.476.870
Thuế thu nhập doanh nghiệp	595.846.057	-		(836.339.519)	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	21.331.750		(170.229.109)	-	30.362.600
Thuế tài nguyên	-	531.794.302		(2.565.855.665)	-	2.513.980.836
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	6.635.791.691		(558.278.335)	-	-
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản phải nộp	-	-		(4.629.481.661)	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	13.310.798.616		(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	<u>1.432.507.447</u>	<u>1.234.117.148</u>
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	<u>9.716.776.985</u>	<u>10.461.251.765</u>

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)

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. 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 Cấu kiện Bé 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**

	<u>Tại ngày 31/12/2025</u>	<u>Tại ngày 01/01/2025</u>
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

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
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	<u>(2.062)</u>	<u>(760)</u>

4.15. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
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**

	<u>Năm 2025 VND</u>	<u>Năm 2024 VND</u>
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	<u>34.712.779.671</u>	<u>94.510.130.009</u>

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 NAIĐịa 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	<u>39.086.324.689</u>	<u>78.144.426.028</u>

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	<u>264.527.016</u>	<u>2.005.124.324</u>

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	<u>11.920.571.557</u>	<u>12.728.107.006</u>

(Xem trang tiếp theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ VẬT LIỆU ĐỒNG NAIĐịa 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	<u>3.436.244.157</u>	<u>2.068.517.026</u>

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	<u>13.216.374.867</u>	<u>9.730.746.654</u>

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	<u>44.807.114.898</u>	<u>93.561.453.348</u>

(Xem trang tiếp theo)

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 CHUYÊN 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

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:

	Sản xuất gạch		Khai thác và bán đá		Sản xuất bê tông		Hoạt động khác		Loại trừ		Tổng cộng	
	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
	Đơn vị tính: Triệu VND											
Doanh thu												
Từ khách hàng bên ngoài	18.936	10.698	13.061	78.981	28	2.063	2.688	2.768	-	-	34.713	94.510
Giữa các bộ phận	-	-	13	666	-	-	-	-	(13)	(666)	-	-
Cộng	18.936	10.698	13.074	79.647	28	2.063	2.688	2.768	(13)	(666)	34.713	94.510
Kết quả hoạt động kinh doanh												
Kết quả của bộ phận	(3.304)	(675)	(1.828)	18.920	(364)	(2.953)	1.122	1.074	-	-	(4.374)	16.366
Thu nhập khác không phân bổ											3.436	2.069
Chi phí không phân bổ											(25.401)	(24.464)
Thu nhập tài chính											19	18
Chi phí tài chính											(150)	(1.061)
Lợi nhuận trước thuế											(26.470)	(7.072)
Thuế thu nhập doanh nghiệp											-	-
Lợi nhuận sau thuế TNDN											(26.470)	(7.072)



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								
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								
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 Cấu 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 Cấu 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

**INFORMATION DISCLOSURE ON ELECTRONIC PORTAL
OF THE STATE SECURITIES COMMISSION
AND THE HANOI STOCK EXCHANGE**

To: - State Securities Commission.
- Hanoi Stock Exchange.

I. Information of the Disclosing Organization

1. Name of organization: Dong Nai Material & Building Investment Joint - Stock Company
2. Head office address: No. 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street, Trang Dai Ward, Dong Nai Province.
3. Stock code: **DND**
4. Stock exchange: UPCOM
5. Telephone: 02513 899 886
6. Email: tckt@vatlieudongnai.vn
7. Information disclosure officer: Mr. Tran Anh Dien – General Director, Legal Representative
8. Type of information disclosure:
 Periodic Irregular 24hours Upon request

II. Content of the Information Disclosed:

Dong Nai Material & Building Investment Joint - Stock Company hereby discloses the following information:

- Financial Statements for 2025 It has been audited.
- Explanatory statement prepared in accordance with Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance.

This information has been published on the official website of Dong Nai Material & Building Investment Joint - Stock Company on *16..1.2026* at: <http://www.vatlieudongnai.vn>

We hereby certify that the information disclosed above is true and we shall take full responsibility before the law for the contents of the disclosed information.

Recipients:

- As stated above;
- Archived: Files, Administration Department.

*** Attached documents**

- Financial Statements for 2025 It has been audited.
- Explanatory Document No: *39./DNC.. TCKT*

**LEGAL REPRESENTATIVE OF
THE COMPANY**
GENERAL DIRECTOR



Tran Anh Dien

**INFORMATION DISCLOSURE ON THE ELECTRONIC PORTAL
OF THE STATE SECURITIES COMMISSION
AND HANOI STOCK EXCHANGE**

To: - State Securities Commission;
- Hanoi Stock Exchange

1. Listed Organization: Dong Nai Material & Building Investment Joint - Stock Company
2. Trading Name: DND
3. Listed Stock Symbol: DND
4. Content:

Dong Nai Material & Building Investment Joint - Stock Company hereby explains the fluctuations in post-tax profit on the Financial Statements for the year 2025 as follows:

Consolidated Financial Statements:

Unit: VND

No.	Content	Year 2025	Year 2024	Increase (+); Decrease (-)	
				Amount	Percentage
01	Revenue from Sales and Service Provision	34,712,779,671	94,510,130,009	-59,797,350,338	-73%
02	Gross Profit from Sales and Service Provision	-5,622,304,012	16,365,703,981	-21,988,007,993	Significant Decrease (Negative Profit)
03	Profit After Corporate Income Tax	-26,469,784,064	-7,072,208,061	-19,397,575,985	Increased Loss by 274.27%

In 2025, the post-tax profit increased by a loss of 274.27% compared to 2024 due to the following main reasons:

In the first ten months of 2025, the Company did not generate revenue from mineral exploitation activities, which is the Company's main business line. By November 2025, the Thien Tan quarry resumed operations; however, the sales volume remained limited as the Company was only permitted to sell stone under the specific mechanism stipulated in Resolution 168/NQ-CP with a low allocated production volume, resulting in low annual revenue. Meanwhile, expenses such as land rent, exploitation rights fees, depreciation, loan

interest, management, and operational maintenance costs continued to incur, leading to a loss in business results for the year.

Additionally, during the year, the Company incurred penalty expenses for violations from previous years amounting to VND 12.4 billion, further impacting the Company's business results.

Dong Nai Material & Building Investment Joint - Stock Company submits this explanation to the State Securities Commission and esteemed shareholders for acknowledgment.

Respectfully,

**LEGAL REPRESENTATIVE OF THE COMPANY
GENERAL DIRECTOR**

Recipients:

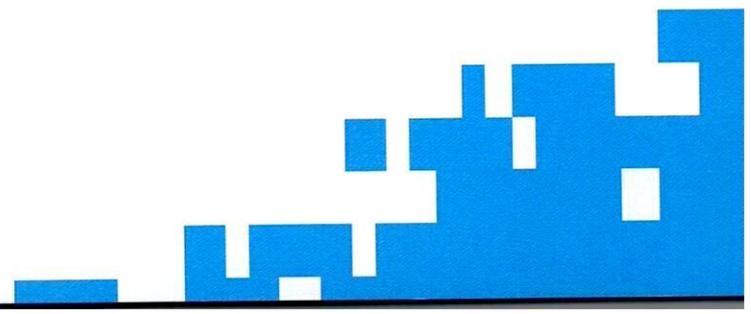
- As addressed;
- Archive: Finance and Accounting Department, Office.



Tran Anh Dien

**DONG NAI MATERIAL & BUILDING
INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

AUDITED FINANCIAL STATEMENTS
For the financial year ended 31 December 2025



DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K),
Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

CONTENTS

	Pages
MANAGEMENT'S REPORT	01 - 02
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	03 - 04
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Statement of financial position	05 - 06
Income statement	07
Cash-flow statement	08 - 09
Notes to the financial statements	10 - 35

789
GTY
HH
M&T
ETN
40

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K),
Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

MANAGEMENT'S REPORT

Management of Dong Nai Material & Building Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") hereby presents its report and the audited financial statements of the Company for the financial year ended 31 December 2025.

MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE SUPERVISORY COMMITTEE AND MANAGEMENT

Members of the Board of Directors during the year and on the date of this report include:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Truong Viet Hoang Son	Chairman
Mr. Truong Cuong	Member
Mr. Tran Anh Dien	Member
Mr. Vu Trong Dung	Member
Mr. Huynh Trung Hieu	Member (appointed on 13 April 2025)
Mr. Tran Anh Dung	Member (resigned on 13 April 2025)

Members of the Supervisory Committee during the year and on the date of this report include:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Ms. Ho Thi Minh Tam	Head
Ms. Nguyen Thi Lien	Member
Ms. Dinh Thi Nhi Uyen	Member (appointed on 13 April 2025)
Ms. Le Thi Yen	Member (resigned on 13 April 2025)

Members of management during the year and on the date of this report include:

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Tran Anh Dien	General Director
Mr. Huynh Trung Hieu	Vice General Director
Ms. Pham Thai Hoai Huong	Vice General Director (from 01 October 2024 to 20 February 2025)
Mr. Nguyen Tien Toan	Vice General Director (resigned on 15 January 2025)

AUDITOR

The accompanying financial statements of the Company for the financial year ended 31 December 2025 were audited by RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited, a member firm of RSM International.

RESPONSIBILITY OF MANAGEMENT

The Company's management is responsible for preparing the financial statements of each period which give a true and fair view of the financial position of the Company and the results of its operations and its cash flows. In preparing these financial statements, management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently.
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent.
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any departures that need to be disclosed and explained in the financial statements.
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and

MANAGEMENT'S REPORT (CONTINUED)

- Design and implement the internal control system effectively for a fair preparation and presentation of the financial statements so as to mitigate error or fraud.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and ensure that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and prevailing accounting regulations in Vietnam. Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

STATEMENT BY MANAGEMENT

In management's opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and the results of its operations and its cash flows for the financial year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

INVESTORS' COMMITMENT

The Company has suffered accumulated losses by VND 41,083,266,532 up until 31 December 2025 and as of that date, current liabilities exceeded its current assets by VND 10,137,770,561. Moreover, the net cash from operating activities for 2025 was negative in amount of VND 13,402,891,646. These conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern. The ability of the Company to continue as a going concern fundamentally depends on the operations returning to profitability and the continued financial support from investors.

At the time of this report, management has prepared a business plan and cash flow projections for the next 12 months, which anticipate cash inflows from operating activities and the continued availability of financial support from investors in 2026. Specifically, the Company has developed a cash flow management plan (including the collection of outstanding receivables and settlement of obligations) to ensure that no liquidity shortfalls arise during the next 12 months.

Based on these considerations, management believes that the Company will be able to meet its obligations as they fall due and continue its operations in the next financial year. As such, the financial statements for the financial year ended 31 December 2025 have been prepared assuming that the Company will continue as a going concern.

For and on behalf of management,




Tran Anh Dien
General Director

Dong Nai, 12 March 2026

RSM Vietnam3A Floor, L'Mak The Signature Building
147-147Bis Hai Ba Trung Street
Vo Thi Sau Ward, District 3
Ho Chi Minh City, VietnamT +8428 3827 5026
contact_hcm@rsm.com.vn

www.rsm.global/vietnam

No: 105/2026/KT-RSMHCM

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

**To: Shareholders
Members of the Board of Directors
Members of management
DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

Report on the financial statements

We have audited the accompanying financial statements of Dong Nai Material & Building Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as "the Company") prepared on 12 March 2026 as set out from page 05 to page 35, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2025, and the income statement, and cash-flow statement for the financial year then ended, and the notes to the financial statements.

Management's Responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System and relevant legislation as to the preparation and presentation of financial statements and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT (CONTINUED)

Opinion

In our opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of Dong Nai Material & Building Investment Joint Stock Company as at 31 December 2025, and of the results of its financial performance and its cash flows for the financial year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards and Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance and relevant legislation as to the preparation and presentation of financial statements.

Emphasis of Matter

We draw attention to Note 2.5 to the financial statements, which indicates that the Company has suffered accumulated losses by VND 41,083,266,532 up until 31 December 2025 and as of that date, current liabilities exceeded its current assets by VND 10,137,770,561. Moreover, the net cash from operating activities for 2025 was negative in amount of VND 13,402,891,646. These conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern. Our opinion is not modified in respect of this matter.

pp GENERAL DIRECTOR



Luc Thi Van

Vice General Director

Audit Practice Registration Certificate:
0172-2023-026-1



Le Viet Ha

Auditor

Audit Practice Registration Certificate:
4732-2024-026-1

RSM Vietnam Auditing & Consulting Company Limited

Ho Chi Minh City, 12 March 2026

As disclosed in Note 2.1 to the financial statements, the accompanying financial statements are not intended to present the financial position, financial performance, and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANYAddress: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K),
Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

Form B 01 - DN

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

Expressed in VND

ASSETS	Code	Notes	As at 31 Dec. 2025	As at 01 Jan. 2025
A. CURRENT ASSETS	100		25,264,386,519	53,263,331,043
I. Cash and cash equivalents	110		1,814,779,006	23,515,577,887
1. Cash	111	4.1	1,814,779,006	23,515,577,887
II. Current financial investments	120		209,331,775	203,390,685
1. Held to maturity investments	123		209,331,775	203,390,685
III. Current account receivables	130		5,111,569,216	16,359,650,595
1. Trade receivables	131	4.2	9,968,366,523	21,764,014,386
2. Advances to suppliers	132		2,024,672,444	1,750,021,790
3. Other current receivables	136		1,356,848,844	397,283,720
4. Provision for doubtful debts	137	4.3	(8,238,318,595)	(7,551,669,301)
IV. Inventories	140		12,809,164,888	10,170,684,635
1. Inventories	141	4.4	12,809,164,888	10,170,684,635
V. Other current assets	150		5,319,541,634	3,014,027,241
1. Current prepayments	151	4.5	4,248,777,730	2,262,770,858
2. Value added tax deductible	152	4.10	474,917,847	-
3. Tax and other receivables from the State budget	153	4.10	595,846,057	751,256,383
B. NON-CURRENT ASSETS	200		160,921,702,093	149,522,273,313
I. Non-current account receivables	210		15,483,483,407	13,201,709,318
1. Other non-current receivables	216	4.6	15,483,483,407	13,201,709,318
II. Fixed assets	220		13,033,055,443	10,309,577,825
1. Tangible fixed assets	221	4.8	12,993,055,427	10,259,577,813
Cost	222		71,009,187,006	79,726,714,984
Accumulated depreciation	223		(58,016,131,579)	(69,467,137,171)
2. Intangible fixed assets	227		40,000,016	50,000,012
Cost	228		296,586,100	359,296,027
Accumulated amortisation	229		(256,586,084)	(309,296,015)
III. Non-current assets in process	240		25,029,366,318	22,356,347,967
1. Construction in progress	242	4.7	25,029,366,318	22,356,347,967
IV. Other non-current assets	260		107,375,796,925	103,654,638,203
1. Non-current prepayments	261	4.5	107,375,796,925	103,654,638,203
TOTAL ASSETS (270 = 100 + 200)	270		186,186,088,612	202,785,604,356

(See the next page)

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANYAddress: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K),
Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

Form B 01 - DN

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)

As at 31 December 2025

Expressed in VND

RESOURCES	Code	Notes	As at 31 Dec. 2025	As at 01 Jan. 2025
C. LIABILITIES	300		48,343,928,060	38,473,659,758
I. Current liabilities	310		35,402,157,080	24,801,031,236
1. Trade payables	311	4.9	9,621,058,813	6,829,323,933
2. Advances from customers	312		1,551,795,751	780,783,834
3. Taxes and amounts payable to the State budget	313	4.10	20,499,716,359	9,871,398,715
4. Payables to employees	314	4.11	1,345,640,410	1,909,521,921
5. Accrued expenses	315		158,545,455	216,219,455
6. Other current payables	319	4.12	1,432,507,447	1,234,117,148
7. Current loans	320		437,823,865	3,560,053,000
8. Bonus and welfare fund	322		355,068,980	399,613,230
II. Non-current liabilities	330		12,941,770,980	13,672,628,522
1. Other non-current payables	337	4.12	9,716,776,985	10,461,251,765
2. Non-current provisions	342	4.13	3,224,993,995	3,211,376,757
D. OWNER'S EQUITY	400		137,842,160,552	164,311,944,598
I. Equity	410	4.14	137,842,160,552	164,311,944,598
1. Owner's contributed capital	411		128,340,000,000	128,340,000,000
Ordinary shares carrying voting rights	411a		128,340,000,000	128,340,000,000
2. Share premiums	412		32,380,000,000	32,380,000,000
3. Investment and development fund	418		18,205,427,084	18,205,427,084
4. Retained earnings	421		(41,083,266,532)	(14,613,482,486)
Beginning accumulated retained earnings	421a		(14,613,482,486)	(7,541,274,425)
Retained earnings of the current year	421b		(26,469,784,046)	(7,072,208,061)
TOTAL RESOURCES (440 = 300 + 400)	440		186,186,088,612	202,785,604,356

Approved by

Tran Anh Dien
General Director

Dong Nai, 12 March 2026

Prepared by

Le Thi Hong
Chief Accountant

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANYAddress: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K),
Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

Form B 02 - DN

INCOME STATEMENT

For the financial year ended 31 December 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
1. Revenue	1	5.1	34,712,779,671	94,510,130,009
2. Net revenue	10		34,712,779,671	94,510,130,009
3. Cost of sales	11	5.2	39,086,324,689	78,144,426,028
4. Gross profit	20		(4,373,545,018)	16,365,703,981
5. Finance income	21		18,871,267	17,890,399
6. Finance expense	22		149,881,012	1,060,341,483
<i>Of which, interest expense</i>	23		149,881,012	1,060,341,483
7. Selling expense	25	5.3	264,527,016	2,005,124,324
8. General and administrative expense	26	5.4	11,920,571,557	12,728,107,006
9. Operating profit	30		(16,689,653,336)	590,021,567
10. Other income	31	5.5	3,436,244,157	2,068,517,026
11. Other expense	32	5.6	13,216,374,867	9,730,746,654
12. Net other income	40		(9,780,130,710)	(7,662,229,628)
13. Accounting profit before tax	50		(26,469,784,046)	(7,072,208,061)
14. Current corporate income tax expense	51	5.8	-	-
15. Net profit after tax	60		(26,469,784,046)	(7,072,208,061)
16. Basic earnings per share	70	4.14.4	(2,062)	(760)
17. Diluted earnings per share	71	4.14.4	(2,062)	(760)

Approved by

Tran Anh Dien
General Director

Dong Nai, 12 March 2026

Prepared by

Le Thi Hong
Chief Accountant

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANYAddress: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K),
Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

Form B 03 - DN

CASH FLOW STATEMENT
(Indirect method)

For the financial year ended 31 December 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Net profit /(loss) before taxation	01		(26,469,784,046)	(7,072,208,061)
2. Adjustment for:				
Depreciation and amortisation	02		2,931,012,395	3,993,175,833
Provisions	03	5.6	700,266,532	1,182,215,466
Gains/losses from investment	05		(1,972,624,810)	(224,384,473)
Interest expense	06		149,881,012	1,060,341,483
3. Operating profit /(loss) before adjustments to working capital	08		(24,661,248,917)	(1,060,859,752)
Increase or decrease in accounts receivable	09		8,036,547,670	(2,501,214,035)
Increase or decrease in inventories	10		(2,699,825,869)	(751,384,088)
Increase or decrease in accounts payable (excluding interest expense and CIT payable)	11		11,823,226,326	(41,118,604,026)
Increase or decrease prepaid expenses	12		(5,707,165,594)	955,227,469
Interest paid	14		(149,881,012)	(1,060,341,483)
Other cash outflows from operating activities	17		(44,544,250)	(7,000,000)
Net cash from operating activities	20		(13,402,891,646)	(45,544,175,915)
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Acquisition and construction of fixed assets and other non-current assets	21		(7,250,883,010)	(1,197,807,178)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other non-current assets	22		2,068,533,333	206,494,074
3. Loans to other entities and payments for purchase of debt instruments of other entities	23		-	(200,000,000)
4. Interest and dividends received	27		12,930,177	14,499,714
Net cash from investing activities	30		(5,169,419,500)	(1,176,813,390)

(See the next page)

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANYAddress: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K),
Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

Form B 03 - DN

**CASH FLOW STATEMENT
(Indirect method)**

For the financial year ended 31 December 2025

Expressed in VND

ITEMS	Code	Notes	Year 2025	Year 2024
III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES				
1. Proceeds from issuing stocks and capital contribution from owners	31		-	72,800,000,000
2. Proceeds from borrowings	33	6.1	1,070,550,865	7,000,000,000
3. Repayment of borrowings	34	6.2	(4,192,780,000)	(14,202,500,000)
4. Dividends paid	36		(6,258,600)	-
Net cash from financing activities	40		(3,128,487,735)	65,597,500,000
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH (50 = 20+30+40)	50		(21,700,798,881)	18,876,510,695
Cash and cash equivalents at beginning of year	60		23,515,577,887	4,639,067,192
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT END OF YEAR (70 = 50+60+61)	70	4.1	1,814,779,006	23,515,577,887

Approved by

**Tran Anh Dien**
General Director

Dong Nai, 12 March 2026

Prepared by

Le Thi Hong
Chief Accountant

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. CORPORATE INFORMATION

1.1. Structure of ownership

Dong Nai Material & Building Investment Joint Stock Company (hereinafter referred to as “the Company”) has been incorporated in accordance with:

- The Decision No. 1842/QD-CT-UBT dated 12 May 2005 of the Chairman of the Dong Nai Provincial People's Committee approving the plan and converting Dong Nai Sand Exploitation Company into a joint-stock company.
- The first Business Registration Certificate No. 3600259352 dated 29 September 2005 granted by Dong Nai Province's Department of Planning and Investment and other amended certificates thereafter with the latest one dated on 16 December 2024 to increase charter capital.

On 02 November 2016, the Hanoi Stock Exchange issued Decision No. 702/QD-SGDHN approving the Company's registration of trading share with the security code is DND.

The charter capital as stipulated in the latest Business Registration Certificate is VND 128,340,000,000, as follows:

Shareholders	As at 31 Dec. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	Amount (VND)	Percent (%)	Amount (VND)	Percent (%)
Sonadezi Corporation	46,193,400,000	35.99	46,193,400,000	35.99
Dong Nai No. 2 Construction Joint Stock Company	31,347,370,000	24.43	31,347,370,000	24.43
Nhon Trach 2 Reinforced Concrete Corporation	30,200,000,000	23.53	30,200,000,000	23.53
Other shareholders	20,599,230,000	16.05	20,599,230,000	16.05
Total	128,340,000,000	100.00	128,340,000,000	100.00

The Company's registered head office is at 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K), Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam.

The number of employees as at 31 December 2025 was 55 (31 December 2024: 77).

1.2. Operating industry and principal activities

The Company is principally engaged in:

- Extraction and trading of various types of sand, soil, and stone;
- Producing concrete and articles of concrete, cement and plaster;
- Producing tuynel bricks and aggregate cement bricks.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

1.3. Normal operating cycle

The Company's normal operating cycle is carried out for a period of 12 months.

1.4. The Company's structure

The Company's dependent units as at 31 December 2024 were as follows:

Name	Operating industry	Address
Dong Nai Concrete Branch - Ho Nai Mixing Station	Manufacturing concrete and articles of concrete, cement and plaster	E, F Ho Nai 3 Industrial Cluster, Ho Nai Ward, Dong Nai Province
Tuynel Brick Factory	Manufacturing tuynel bricks and aggregate cement bricks	Phuoc Tan Ward, Dong Nai Province
Mineral exploitation center includes: - Tan Cang 5 Stone Quarry - Thien Tan 5 Stone Quarry	Extraction, processing, trading of various types of sand, soil, and stone	Tan Cang Hamlet, Phuoc Tan Ward, Dong Nai Province Thien Tan Commune, Trang Dai Ward, Dong Nai Province

1.5. Operating activities in the financial year impacting the financial statements

In 2025, the Company's business activities have significantly contracted compared to the previous year, specifically: Tan Cang 5 quarry has temporarily suspended production, and Thien Tan 5 quarry was temporarily suspended in January 2025 and the period from March to October 2025 due to legal issues related to land and extraction reserves. Consequently, the Company's revenue and cost of goods sold for 2025 have decreased substantially compared to 2024 - Refer to Note 5.1 and 5.2.

2. BASIS OF PREPARATION

2.1. Accounting standards, accounting system

The accompanying financial statements, expressed in Vietnamese Dong ("VND"), are prepared under the historical cost convention, and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Corporate Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 and Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 by Ministry of Finance, and prevailing accounting regulations in Vietnam.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

2.2. Forms of accounting records

The form of accounting records applied in the Company is the General Journal.

2.3. Financial year

The Company's financial year is from 01 January to 31 December.

2.4. Reporting and functional currency

The Company maintains its accounting records in VND.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

2.5. Going concern assumption

The Company has suffered accumulated losses by VND 41,083,266,532 up until 31 December 2025 and as of that date, current liabilities exceeded its current assets by VND 10,137,770,561. Moreover, the net cash from operating activities for 2025 was negative in amount of VND 13,402,891,646. These conditions indicate the existence of a material uncertainty that may cast significant doubt about the Company's ability to continue as a going concern. The ability of the Company to continue as a going concern fundamentally depends on the operations returning to profitability and the continued financial support from investors.

At the time of this report, management has prepared a business plan and cash flow projections for the next 12 months, which anticipate cash inflows from operating activities and the continued availability of financial support from investors in 2026. Specifically, the Company has developed a cash flow management plan (including the collection of outstanding receivables and settlement of obligations) to ensure that no liquidity shortfalls arise during the next 12 months.

Based on these considerations, management believes that the Company will be able to meet its obligations as they fall due and continue its operations in the next financial year. As such, the financial statements for the financial year ended 31 December 2025 have been prepared assuming that the Company will continue as a going concern.

3. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1. Use of estimates

The preparation of the financial statements requires management to make estimates and assumptions that impact the carrying value of certain assets and liabilities, contingent assets as at 31 December 2025 and liabilities reported in the notes as well as revenues and expenses for the financial year ended 31 December 2025. Although these estimates are based on management's best knowledge of all relevant information available at the date when the financial statements are prepared, this does not prevent actual figures differing from estimates.

3.2. Cash and cash equivalents

Cash comprise cash in hand, cash at bank.

3.3. Account receivables

Receivables are classified into trade receivables and other receivables based on the following rules: Trade receivables represent those arising from purchase and sale related transactions of goods, services or assets and the seller is independent of the buyer; the remaining receivables are classified as other receivables.

Account receivables are stated at the carrying amounts of trade receivables and other receivables less provisions for doubtful debts.

Provisions for doubtful debts

As of the date of the financial statements, provisions for doubtful debts are recognised for past-due accounts receivable and for accounts receivable where circumstances indicate that they might be uncollectible or for uncollectible debts due to liquidation, bankruptcy, or similar difficulties.

The difference between the required balance and the existing balance of provision for doubtful debts is recorded as a general and administrative expense in the income statement.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.4. Inventories

Inventory measurement

Inventories are measured at the lower of cost and net realisable value.

The costs of inventories shall comprise all costs of purchase, costs of conversion, and other costs incurred in bringing inventories to their present location and condition. The cost of work in progress and finished goods includes materials, direct labour and attributable production overheads based on normal levels of activity.

The costs of purchase of inventories comprise the purchase price, non-reimbursable taxes and duties, and transport, handling, and other costs directly attributable to the acquisition of inventories. Trade discounts and sales rebates on substandard and obsolete goods purchased are deducted from the costs of purchase.

Net realisable value is the estimated selling price less the estimated costs of completion and the estimated costs necessary to make the sale.

Method of accounting for inventories

Inventories are measured using the weighted average method and are recorded under the perpetual inventory method.

Provisions for decline in value of inventories

As of the date of the financial statements, provisions are recognised for obsolete, slow-moving, defective inventory, and for inventory stated at cost higher than net realisable value.

The difference between the required balance and the existing balance of the provisions for a decline in value of inventories is included in cost of sales in the income statement.

3.5. Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are measured at cost less accumulated depreciation.

Tangible fixed asset recognition

Tangible fixed assets are initially recognised at their cost. The cost of purchased tangible fixed assets comprises the purchase price and any directly attributable costs of bringing the assets to their present location and working condition for their intended use.

Depreciation

The costs of fixed assets are depreciated on a straight-line method over their estimated useful lives.

The estimated useful lives are as follows:

▪ Buildings, structures	05 - 20 year
▪ Machinery and equipment	03 - 10 year
▪ Motor vehicles	06 - 10 year
▪ Management equipment and devices	03 - 08 year
▪ Buildings, structures	03 - 30 year

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

3.6. Construction in progress

Properties in the course of construction for production, rental, or administrative purposes, or for purposes not yet determined, are carried at cost. Cost includes professional fees, and for qualifying assets, borrowing costs dealt with in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other property assets, commences when the assets are ready for their intended use.

3.7. Prepayments

Prepayments are classified as current and non-current based on their original term. Prepayments mainly comprise costs related to mineral mining right, land compensation and transfer expense; survey and design expense, etc. which are amortised over the period for which they are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

3.8. Liabilities

Liabilities are classified into trade payables and other payables based on the following rules: Trade payables represent those arising from purchase and sale related transactions of goods, services or assets and the seller is independent of the buyer; the remaining payables are classified as other payables.

Liabilities are also classified according to the maturity date, the remaining term from the date of the financial statements, original currency, and each creditor.

Liabilities are recognised at no less than the payment obligation.

3.9. Provisions

A provision is recognised when the Company has a present legal or constructive obligation as a result of a past event; a reliable estimate can be made of the amount of the obligation; and it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions shall not be recognised for future operating losses.

3.10. Owners' equity

The owners' contributed equity

The owners' contributed equity is recognised when contributed.

Share premiums

Share premiums are recognised as the difference between the issue price and the par value of shares, and the difference between the re-purchase price and the re-issue price of treasury shares.

Dividends

Dividends are recognised as a liability at the date of declaring dividends.

Reserves

Reserves are created at certain percentages of profit after tax as prescribed in the Company's charter. The allocation of funds is carried out in accordance with the annual Resolution of the General Meeting of Shareholders.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Retained earnings

Net profit after income tax can be distributed to shareholders after the distribution is approved by the General Meeting of Shareholders and reserves are created in accordance with the Company's Charter, resolutions of the General Meeting of Shareholders and legal regulations in Vietnam.

3.11. Revenue

Revenue from selling goods

Revenue from selling goods is measured at the fair value of the consideration received or receivable. In most cases, revenue is recognised when transferring the risks and rewards of ownership to the buyer.

Revenue involving the rendering of services

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of this transaction can be estimated reliably.

3.12. Cost of sales

Cost of sales and services rendered represents total costs of finished products, goods, services, which are sold and rendered in the year in accordance with the matching principle. Abnormal amounts of production costs of inventories are recognised immediately in cost of sales.

3.13. Selling expense and general and administrative expense

Selling expenses represent expenses incurred during the process of selling products, goods and rendering services, which include expenses for salaries of sales department employees, commission expense, handling expense, transportation expense and other expense.

General and administrative expenses represent common expenses, which include payroll costs for office employees; stationery expense, depreciation expense of fixed assets used for administration activities; taxes, fees, charges; provision expense for doubtful debts; utility services expense and sundry expense.

3.14. Taxation

Corporate income tax

Current corporate income tax expense

Current corporate income tax expense is determined on the basis of taxable income and the rate of corporate income tax (CIT) of the current year at 20%.

Value added tax

The goods sold and services rendered by the Company are subject to value added tax at the rate of 10%.

In accordance with Decree No. 180/2024/ND-CP dated 31 December 2024 and Decree No. 174/2025/ND-CP dated 30 June 2025 by the Government, the VAT rate of 8% is applicable to certain goods and services from 01 January 2025 to 31 December 2026.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Other taxes

Other taxes are applicable in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

The tax reports of the Company will be inspected by the Tax Department. Application of the laws and regulations on tax to different transactions can be interpreted by many ways; therefore, the tax amounts presented in the financial statements can be amended in accordance with the Tax Department's final assessment for the Company.

3.15. Earnings per share

Basic earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders after adjusted for bonus and welfare funds, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

3.16. Diluted earnings per share

Diluted earnings per share are calculated by dividing the net profit attributable to ordinary shareholders after adjusted for bonus and welfare funds, by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year and total ordinary shares that would be issued on the conversion, excluding ordinary shares bought back by the Company and held as treasury shares.

3.17. Segment reporting

A segment is a distinguishable component of the Company that is engaged either in producing or providing related products or services (business segment), or in producing or providing products or services within a particular economic environment (geographical segment), which is subject to risks and rewards that are different from those of other segments.

3.18. Related parties

Related parties are individuals or entities that have the ability, directly or indirectly through one or more intermediaries, to control the Company or are controlled by, or are subject to common control with the Company. Associates, individuals owning, directly or indirectly, an interest in the voting power of the Company that gives them significant influence over the Company, key management personnel, including directors and officers of the Company and close family members or associates of such individuals are also considered to be related parties.

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

4.1. Cash

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2024 VND
Cash in hand	14,983,226	255,271,045
Cash at bank	1,799,795,780	23,260,306,842
Total	<u>1,814,779,006</u>	<u>23,515,577,887</u>

4.2. Current trade receivables

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Trade receivables from related parties	-	3,034,192,301
Trade receivables from customers:		
Bao Gia Ngoc Company Limited	1,003,289,998	5,227,771,455
Other customers (*)	8,965,076,525	13,502,050,630
Total	<u>9,968,366,523</u>	<u>21,764,014,386</u>

(*) As at 31 December 2025, any component of trade receivables other customers were less than 10% total current trade receivables.

4.3. Doubtful debts

	As at 31 Dec. 2025 VND		As at 01 Jan. 2025 VND	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
Overdue trade receivables	8,692,889,392	454,570,797	8,053,912,799	502,243,498

Management assessed the ability to recover the overdue receivables as low due to the debts having been outstanding for many years.

(See the next page)

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K), Trang Dai Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Overdue trade receivables are analysed by debtor as follows:

	As at 31 Dec. 2025 VND		As at 01 Jan. 2025 VND	
	Cost	Recoverable amount	Cost	Recoverable amount
		Overdue days		Overdue days
Bao Gia Ngoc Company Limited	1,003,289,998	-	1,003,289,998	-
Toan Think Phat Construction Technical Company Limited	729,580,000	-	729,580,000	-
Thao Quyen Phat Company Limited	688,156,708	-	688,156,708	-
Other	6,271,862,686	454,570,797	5,632,886,093	502,243,498
Total	8,692,889,392	454,570,797	8,053,912,799	502,243,498

4.4. Inventories

	As at 31 Dec. 2025 VND		As at 01 Jan. 2025 VND	
	Cost	Provisions	Cost	Provisions
Raw materials	9,762,799,585	-	428,036,468	-
<i>Main materials for brick production (*)</i>	9,655,811,363	-	230,895,469	-
<i>Other raw materials</i>	106,988,222	-	197,140,999	-
Tools and supplies	2,100,000	-	4,200,000	-
Work in progress	2,235,885,520	-	1,990,440,504	-
Finished goods	808,379,783	-	7,748,007,663	-
Total	12,809,164,888	-	10,170,684,635	-

(*) The Company secured key raw materials to support the brick factory's operations next year.

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANYAddress: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (old National Highway 1K),
Trang Dai Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****4.5. Prepayments**

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Current:		
Prepaid expenses of Thien Tan 5 quarry	3,021,835,185	265,897,920
Prepaid expenses of Tuynel Brick Factory	923,102,350	44,366,666
Other prepaid expenses	303,840,195	1,952,506,272
Total	<u>4,248,777,730</u>	<u>2,262,770,858</u>
Non - current:		
Prepaid expenses of Tan Cang 5 quarry (a)	74,927,652,227	74,891,881,017
Prepaid expenses of Thien Tan 5 quarry (b)	31,820,440,548	28,312,059,612
Prepaid expenses of Tuynel Brick Factory	287,297,391	96,854,566
Other prepaid expenses	340,406,759	-
Prepaid expenses of An Binh Concrete Station	-	353,843,008
Total	<u>107,375,796,925</u>	<u>103,654,638,203</u>

(a) The non-current prepaid expenses of Tan Cang 5 quarry are detailed as follows:

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Mineral mining rights	33,032,913,917	32,738,492,652
Land compensation and transfer expenses	25,573,939,475	25,573,939,475
Survey and design expenses	1,718,074,897	1,718,074,897
Other expenses	14,602,723,938	14,861,373,993
Total	<u>74,927,652,227</u>	<u>74,891,881,017</u>

(b) The non-current prepaid expenses of Thien Tan 5 Branch are detailed as follows:

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Mineral mining rights	17,858,212,418	14,163,269,475
Land compensation and transfer expense	8,329,287,151	8,448,563,374
Survey and design expense	3,116,823,131	3,116,823,131
Other expenses	2,516,117,848	2,583,403,632
Total	<u>31,820,440,548</u>	<u>28,312,059,612</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.6. Other non-current receivables

	As at 31 Dec. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	VND		VND	
	Cost	Provisions	Cost	Provisions
Deposit for ensuring the implementation of the construction stone mining project at Tan Cang quarry	4,747,148,790	-	4,747,148,790	-
Deposit for environmental restoration at Tan Cang quarry	4,619,849,714	-	4,583,985,150	-
Deposit for environmental restoration at Thien Tan quarry	4,178,484,903	-	3,870,575,378	-
Deposit for ensuring the implementation of the construction stone mining project at Thien Tan quarry	1,938,000,000	-	-	-
Total	15,483,483,407	-	13,201,709,318	-

4.7. Construction in progress

	As at	As at
	31 Dec. 2025	01 Jan. 2025
	VND	VND
Tan Cang 5 quarry	15,719,245,833	12,425,506,073
<i>Land compensation and transfer expense</i>	12,623,111,010	9,329,371,250
<i>Survey and design expense</i>	1,932,505,844	1,932,505,844
<i>Consulting costs for preparing the exploitation permit application report</i>	931,356,252	931,356,252
<i>Construction costs, purchase of fixed assets and tools</i>	232,272,727	232,272,727
New materials factory	8,991,732,965	9,930,841,894
<i>Cost of brick production technology</i>	4,717,727,273	4,717,727,273
<i>Capitalised interest expense</i>	683,877,118	683,877,118
<i>Design, supervision, and planning expense</i>	415,617,454	415,617,454
<i>Other expenses</i>	3,174,511,120	4,113,620,049
Long Thanh Tuynel Brick Factory	318,387,520	-
Total	25,029,366,318	22,356,347,967

(See the next page)

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K), Trang Dai Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.8. Tangible fixed assets

Items	Buildings, structures VND	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Management equipment and devices VND	Others VND	Total VND
Cost:						
As at 01 Jan. 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
Purchase	41,500,000	1,015,454,545	-	407,550,000	-	1,464,504,545
Self-construction	1,294,627,059	1,805,555,556	-	-	1,125,569,512	4,225,752,127
Other additions	-	50,000,000	-	-	-	50,000,000
Disposals	(606,346,739)	(4,863,549,724)	(8,929,888,187)	-	(58,000,000)	(14,457,784,650)
As at 31 Dec. 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
Accumulated depreciation:						
As at 01 Jan. 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
Depreciation	992,639,508	1,052,917,147	651,505,935	18,250,003	205,699,806	2,921,012,399
Disposals	(606,346,739)	(4,813,549,724)	(8,929,888,187)	-	(22,233,341)	(14,372,017,991)
As at 31 Dec. 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
Net book value:						
As at 01 Jan. 2025	4,299,119,402	2,450,359,385	2,437,382,344	4,000,000	1,068,716,682	10,259,577,813
As at 31 Dec. 2025	4,642,606,953	4,218,452,339	1,785,876,409	393,299,997	1,952,819,729	12,993,055,427

The historical cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use totalled VND 36,127,230,729.



DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K), Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.9. Current trade payables**

	As at 31 Dec. 2025		As at 01 Jan. 2025	
	Amount	Payable amount	Amount	Payable amount
Trade payables to related parties - Refer to Note 8	2,127,975,345	2,127,975,345	-	-
Trade payables:				
Hoang Yen Trading Company Limited	2,948,982,846	2,948,982,846	-	-
Other suppliers (*)	4,544,100,622	4,544,100,622	6,829,323,933	6,829,323,933
Total	9,621,058,813	9,621,058,813	6,829,323,933	6,829,323,933

(*) As at 31 December 2025, any component of trade payables from other suppliers was less than 10% of the total current trade payables.

(See the next page)

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K), Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.10. Tax and amounts receivable from, payable to the State budget**

	As at 31 Dec. 2025		Movements in the year		As at 01 Jan. 2025	
	Receivable	Payable	Payable	Paid	Payable	Paid
	VND		VND		VND	
Value added tax deductible	-	-	474,917,847	3,339,188,584	(2,864,270,737)	-
				Occurred	Deductible	
Value added tax	-	-	653,862,649	(836,339,519)	-	182,476,870
Corporate income tax	595,846,057	-	155,410,326	-	751,256,383	-
Personal income tax	-	21,331,750	161,198,259	(170,229,109)	-	30,362,600
Resource tax	-	531,794,302	583,669,131	(2,565,855,665)	-	2,513,980,836
Land tax and land rent	-	6,635,791,691	7,194,070,026	(558,278,335)	-	-
Mineral mining right fees	-	-	4,629,481,661	(4,629,481,661)	-	-
Fees, charges and other payables	-	13,310,798,616	11,652,675,692	(5,486,455,485)	-	7,144,578,409
Total	595,846,057	20,499,716,359	25,030,367,744	(14,246,639,774)	751,256,383	9,871,398,715

4.11. Payables to employees

Representing the salary funds payable to employees as at 31 December 2025.

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.12. Other payables

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Current:		
Dividends payable	730,122,448	736,710,448
Deposits	294,900,000	294,900,000
Other payables	407,484,999	202,506,700
Total	<u>1,432,507,447</u>	<u>1,234,117,148</u>
Non - current:		
Payable land compensation and mineral mining rights fees to Building Materials and Construction Joint Stock Company	9,116,776,985	9,116,776,985
Deposits	600,000,000	1,344,474,780
Total	<u>9,716,776,985</u>	<u>10,461,251,765</u>

4.13. Non-current provisions

Representing the provision for environmental restoration costs of Thien Tan quarry and Tan Cang quarry as at 31 December 2025.

(See the next page)

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K), Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**4.14. Owners' equity****4.14.1. Changes in owners' equity**

	Items of owner's equity				Retained earnings VND	Total VND
	Owners' contributed capital VND	Capital surplus VND	Development investment fund VND			
As at 01 Jan. 2024	88,340,000,000	-	18,205,427,084	(7,541,274,425)	99,004,152,659	
Previous year's capital increase	40,000,000,000	32,380,000,000	-	-	72,380,000,000	
Previous year's losses	-	-	-	(7,072,208,061)	(7,072,208,061)	
As at 01 Jan. 2025	128,340,000,000	32,380,000,000	18,205,427,084	(14,613,482,486)	164,311,944,598	
Current year's losses	-	-	-	(26,469,784,046)	(26,469,784,046)	
As at 31 Dec. 2025	128,340,000,000	32,380,000,000	18,205,427,084	(41,083,266,532)	137,842,160,552	

4.14.2. Details of owners' equity

	As at	
	31 Dec. 2025 VND	01 Jan. 2025 VND
Sonadezi Corporation	46,193,400,000	46,193,400,000
Dong Nai No. 2 Construction Joint Stock Company	31,347,370,000	31,347,370,000
Nhon Trach 2 Reinforced Concrete Corporation	30,200,000,000	30,200,000,000
Dai Viet Securities Incorporation	10,000,000,000	10,000,000,000
Other shareholders	10,599,230,000	10,599,230,000
Total	128,340,000,000	128,340,000,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.14.3. Shares

	<u>As at 31 Dec. 2025</u>	<u>As at 01 Jan. 2025</u>
Number of ordinary shares registered for issue	12,834,000	12,834,000
Number of ordinary shares sold to public	12,834,000	12,834,000
Number of ordinary shares outstanding	12,834,000	12,834,000

Par value per outstanding share: VND 10,000 per share.

4.14.4. Basic earnings per share and diluted earnings per share

	<u>Year 2025 VND</u>	<u>Year 2024 VND</u>
Profit/(loss) after tax attributable to ordinary shareholders	(26,469,784,046)	(7,072,208,061)
Earnings for the purpose of calculating basic earnings per share and diluted earnings per share	(26,469,784,046)	(7,072,208,061)
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the year	12,834,000	9,309,301
Basic earnings per share, diluted earnings per share	<u>(2,062)</u>	<u>(760)</u>

4.15. Off statement of financial position items

	<u>Year 2025 VND</u>	<u>Year 2024 VND</u>
Doubtful debts - written off due to not recoverability	1,660,175,032	1,660,175,032

5. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE INCOME STATEMENT

5.1. Revenue from selling goods and rendering services

	<u>Year 2025 VND</u>	<u>Year 2024 VND</u>
Revenue from selling brick	18,935,732,203	10,698,428,723
Revenue from selling stone sales	13,061,394,325	78,981,060,899
Revenue from selling concrete	28,053,143	2,062,840,387
Other revenue	2,687,600,000	2,767,800,000
Total	<u>34,712,779,671</u>	<u>94,510,130,009</u>

Of which, revenue from selling goods and rendering services to related parties - Refer to Note 8

	2,257,705,000	3,256,546,481
--	---------------	---------------

The reason for the decrease in revenue from sales and services in the current year compared to the previous year is disclosed in Note 1.5.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.2. Cost of sales

	<u>Year 2025</u> VND	<u>Year 2024</u> VND
Cost of brick production	22,239,260,909	11,373,384,300
Cost of stone extraction	14,889,081,227	60,061,195,480
Cost of concrete production	392,473,580	5,015,656,936
Other cost of sales	1,565,508,973	1,694,189,312
Total	<u>39,086,324,689</u>	<u>78,144,426,028</u>

The reason for the decrease in cost of goods sold in the current year compared to the previous year is disclosed in Note 1.5.

5.3. Selling expense

	<u>Year 2025</u> VND	<u>Year 2024</u> VND
Employee expenses	143,260,000	248,235,000
Loading and unloading expenses	108,610,538	219,826,250
Other selling expenses	12,656,478	320,660,574
Transportation expenses	-	1,216,402,500
Total	<u>264,527,016</u>	<u>2,005,124,324</u>

Selling expenses in 2025 decreased by nearly 87% compared to the previous year, primarily because the Company sold bricks on an ex-warehouse basis, resulting in no freight or delivery costs being incurred.

5.4. General and administrative expense

	<u>Year 2025</u> VND	<u>Year 2024</u> VND
Employee expense	5,567,144,792	5,070,633,800
Material expense	175,559,516	199,761,530
Depreciation expense	389,427,111	637,465,300
Taxes, charges, and fees	1,374,844,789	3,280,590,505
Provision for doubtful debts expense	686,649,294	649,643,897
Service expense	240,291,107	222,512,623
Sundry expenses	3,486,654,948	2,667,499,351
Total	<u>11,920,571,557</u>	<u>12,728,107,006</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.5. Other income

	<u>Year 2025</u> VND	<u>Year 2024</u> VND
Gains from disposal and sale of fixed assets	1,603,137,176	206,494,074
Other income	1,833,106,981	1,862,022,952
Total	<u>3,436,244,157</u>	<u>2,068,517,026</u>

5.6. Other expense

	<u>Year 2025</u> VND	<u>Year 2024</u> VND
Fines according to Decision No. 1861/QD-XPHC dated 06 June 2025 of the Dong Nai Provincial People's Committee on handling violations related to land at Tan Cang 5 Stone Quarry Construction Project	11,752,109,341	-
Administrative fines, late tax payment fines	810,385,485	5,220,932,705
Other expenses	653,880,041	4,509,813,949
Total	<u>13,216,374,867</u>	<u>9,730,746,654</u>

5.7. Production and business costs by element

	<u>Year 2025</u> VND	<u>Year 2024</u> VND
Raw materials and supplies expense	15,743,269,285	24,079,358,419
Employee expense	10,153,522,705	12,648,343,892
Depreciation expense	2,319,171,757	3,125,189,056
Provision for doubtful debts expense	700,266,532	1,182,215,466
Service expense	10,164,770,173	41,435,664,511
Other expenses	5,726,114,446	11,090,682,004
Total	<u>44,807,114,898</u>	<u>93,561,453,348</u>

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.8. Current corporate income tax expense

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Accounting profit before tax for the year	(26,469,784,046)	(7,072,208,061)
Add: Adjustments according to CIT law	15,195,430,741	10,835,154,754
Less: Loss for previous years	-	(3,762,946,693)
Taxable income from business activities	(11,274,353,305)	-
Current CIT rate	20%	20%
Current CIT expense	-	-

The adjustments for the increases in the taxable income represent mainly non - tax - deductible items as regulated by CIT law.

6. ADDITIONAL INFORMATION FOR ITEMS SHOWN IN THE CASH FLOW STATEMENT

6.1. Cash receipts from loans in the year

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash receipts from loans under normal contracts	1,070,550,865	7,000,000,000

6.2. Cash repayments of principal amounts borrowed

	Year 2025 VND	Year 2024 VND
Cash repayment of principal amounts under normal contracts	(4,192,780,000)	(14,202,500,000)

(See the next page)

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K), Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7. SEGMENT REPORTING

For management purposes, the Company divides its operations into key segments based on following business sectors:

- Producing brick;
- Quarrying and selling stone;
- Producing concrete;
- Other activities.

For the financial year ended 31 December 2025:

Currency: Million VND

	Producing brick		Quarrying and selling stone		Producing concrete		Other activities		Eliminations		Total	
	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year	Year
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Revenue												
External sales	18,936	10,698	13,061	78,981	28	2,063	2,688	2,768	-	-	34,713	94,510
Inter-segment sales	-	-	13	666	-	-	-	-	(13)	(666)	-	-
Total	18,936	10,698	13,074	79,647	28	2,063	2,688	2,768	(13)	(666)	34,713	94,510
Result												
Segment result	(3,304)	(675)	(1,828)	18,920	(364)	(2,953)	1,122	1,074	-	-	(4,374)	16,366
Unallocated other incomes											3,436	2,069
Unallocated expenses											(25,401)	(24,464)
Financial income											19	18
Financial expense											(150)	(1,061)
Profit before tax											(26,470)	(7,072)
Income tax expense											-	-
Net profit after tax											(26,470)	(7,072)

DONG NAI MATERIAL & BUILDING INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

Address: 138, Quarter 1, Nguyen Ai Quoc Street (formerly National Highway 1K), Trang Dai Ward, Dong Nai Province, Vietnam

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Other information:

	Producing brick		Quarrying and selling stone		Producing concrete		Other activities		Total	
	As at	As at	As at	As at	As at	As at	As at	As at	As at	As at
	31 Dec. 2025	01 Jan. 2025	31 Dec. 2025	01 Jan. 2025	31 Dec. 2025	01 Jan. 2025	31 Dec. 2025	01 Jan. 2025	31 Dec. 2025	01 Jan. 2025
Segment assets	11,978	10,642	1,221	7,384	287	2,469	1,417	4,093	14,903	24,588
Unallocated assets									171,283	178,197
Total assets									186,186	202,786
Segment liabilities	5,083	1,678	4,971	4,095	55	579	1,064	1,258	11,173	7,610
Unallocated liabilities									37,171	30,864
Total liabilities									48,344	38,474
	Producing brick		Quarrying and selling stone		Producing concrete		Other activities		Total	
	Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024	Year 2025	Year 2024
Cost of purchasing assets									(7,251)	(1,198)
Depreciation expense									2,931	3,993

There is no segment reporting according to the geographical area as the operation of the Company is only in Dong Nai Province, so there is no difference in risk and economic benefits which are necessary to be disclosed.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

8. RELATED PARTIES

<u>List of related parties</u>	<u>Relationship</u>
1. Sonadezi Corporation	Parent company (until 13 April 2025) Significant influence shareholder (until 13 April 2025)
2. Nhon Trach 2 Reinforced Concrete Corporation	Significant influence shareholder
3. Sonadezi An Binh Joint Stock Company	The Company has the same parent company (until 13 April 2025)
4. Dong Nai Water Joint Stock Company	The Company has the same parent company (until 13 April 2025)
5. Dong Nai Housing Joint Stock Company	Associate company of parent company (until 13 April 2025)
6. The Gioi Nha Construction Material Supermarket Joint Stock Company	The Company has the same key management personnel
7. Dong Nai Construction Joint Stock Company	The Company has the same key management personnel (until 17 February 2025)
8. The Board of Directors, management, the Supervisory Committee and Chief Accountant	Key management personnel

At the end of the reporting year, the balances with related parties are as follows:

	As at 31 Dec. 2025 VND	As at 01 Jan. 2025 VND
Advances from customers:		
Nhon Trach 2 Reinforced Concrete Corporation	8,700,000	-
Current trade payables - Refer to Note 4.9:		
The Gioi Nha Construction Material Supermarket Joint Stock Company	2,127,975,345	-

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

During the reporting year, the Company has had related party transactions as follows:

	Year 2025	Year 2024
	VND	VND
Selling goods and rendering services:		
Nhon Trach 2 Reinforced Concrete Corporation	2,000,000,000	1,920,000,000
Dong Nai Construction Joint Stock Company	257,705,000	1,113,190,000
Dong Nai Housing Joint Stock Company	-	223,356,481
Total - Refer to Note 5.1	<u>2,257,705,000</u>	<u>3,256,546,481</u>
Purchase of goods and services:		
The Gioi Nha Construction Material Supermarket Joint Stock Company	13,257,650,812	202,212,964
Dong Nai Water Joint Stock Company	19,607,500	89,369,950
Sonadezi Environment Joint Stock Company	3,455,418	12,332,866
Nhon Trach 2 Reinforced Concrete Corporation	2,640,000	-
Sonadezi An Binh Joint Stock Company	-	51,981,481
Total	<u>13,283,353,730</u>	<u>355,897,261</u>
Payment on behalf:		
Nhon Trach 2 Reinforced Concrete Corporation	470,753,751	356,435,307
Disposal of fixed assets:		
Nhon Trach 2 Reinforced Concrete Corporation	127,769,360	-

(See the next page)

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Remunerations and salaries of the Board of Directors ("BOD") are as follows:

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Year 2025 VND</u>	<u>Year 2024 VND</u>
Mr. Truong Viet Hoang Son	Chairman of BOD	60,000,000	43,750,000
Mr. Truong Cuong	Member of BOD	60,000,000	138,864,000
Mr. Tran Anh Dien	Member of BOD	60,000,000	60,000,000
Mr. Tran Anh Dung	Member of BOD (resigned on 13 April 2025)	17,045,000	60,000,000
Mr. Vu Trong Dung	Member of BOD	60,000,000	60,000,000
Mr. Huynh Trung Hieu	Member of BOD (appointed on 13 April 2025)	42,955,000	-
Total		300,000,000	362,614,000

Remunerations and salaries of management and Chief Accountant are as follows:

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Year 2025 VND</u>	<u>Year 2024 VND</u>
Mr. Tran Anh Dien	General Director	432,129,000	25,424,029
Mr. Huynh Trung Hieu	Vice General Director	386,661,000	6,839,563
Ms. Pham Thai Hoai Huong	Vice General Director (from 01 October 2024 to 20 February 2025)	37,950,000	74,000,000
Mr. Nguyen Tien Toan	Vice General Director (resigned on 15 January 2025)	958,000	301,700,000
Ms. Le Thi Hong	Chief Accountant (appointed on 13 October 2025)	121,854,000	-
Ms. Nguyen Tu Loan	Chief Accountant (resigned on 13 October 2025)	47,366,000	280,987,000
Total		1,026,918,000	688,950,592

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Remunerations and salaries of the Supervisory Committee are as follows:

<u>Name</u>	<u>Position</u>	<u>Year 2025</u> <u>VND</u>	<u>Year 2024</u> <u>VND</u>
Ms. Ho Thi Minh Tam	Head	364,682,000	208,945,000
Ms. Nguyen Thi Lien	Member	48,000,000	48,000,000
Ms. Dinh Thi Nhi Uyen	Member (appointed on 13 April 2025)	34,364,000	-
Ms. Le Thi Yen	Member (resigned on 13 April 2025)	13,636,000	48,000,000
Total		460,682,000	304,945,000

9. EVENTS AFTER THE END OF THE REPORTING YEAR

No matter or circumstance has arisen since 31 December 2025 that has significantly affected, or may significantly affect the Company's operations, the results of those operations, or the Company's state of affairs in future financial years.

Approved by



Tran Anh Dien
General Director

Dong Nai, 12 March 2026

Prepared by

Le Thi Hong
Chief Accountant