

CÔNG TY CỔ PHẦN
GẠCH NGÓI TỪ SƠN

Số: 18../VTS - TCKH

"V/v: Giải trình kết quả LNST đã
kiểm toán năm 2025 và chênh lệch so
với cùng kỳ 2024"

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Kính gửi: Ủy ban chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

- Căn cứ kết quả công tác kiểm toán Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025 do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện.

Công ty cổ phần gạch ngói Từ Sơn (Mã chứng khoán: VTS) giải trình chênh lệch Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) năm 2025 đã kiểm toán so với cùng kỳ năm 2024 như sau:

1. Số liệu chênh lệch (VNĐ)

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch
1	2	3	4=(2-3)
Lợi nhuận sau thuế	728.129.031	-5.051.446.240	5.779.575.271

2. Giải trình nguyên nhân:

- Năm 2025 doanh thu tăng 430 triệu đồng so với cùng kỳ năm 2024, Nhà máy Từ Sơn tạm dừng sản xuất để tập trung tiêu thụ hàng tồn kho, Nhà máy Hải Dương đã thanh lý xong tài sản và bàn giao mặt bằng diện tích đất đai hết hạn thuê cho chính quyền địa phương quản lý, lợi nhuận khác thu về từ thanh lý tài sản cố định và thanh lý bán công cụ dụng cụ Nhà máy Hải Dương lần lượt là 3.052 triệu đồng và 119 triệu đồng;

- Năm 2025 phát sinh tăng doanh thu hoạt động cho thuê kho, nhà xưởng là 1.090 triệu đồng góp phần cải thiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, từ các nguyên nhân cơ bản trên làm cho kết quả LNST năm 2025 có lãi 728 triệu đồng đồng thời cũng là nguyên nhân chênh lệch Lợi nhuận năm 2025 tăng 5.779 triệu đồng lợi nhuận so với năm 2024 lỗ 5.051 triệu đồng.

Vậy; Công ty làm công văn kính trình Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và các Nhà đầu tư được biết.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- CBTT Công ty;
- Lưu VT;

GIÁM ĐỐC CÔNG TY



GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Trần Xuân Hùng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI TỪ SƠN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 33

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (trước đây là Công ty Cổ phần Viglacera Từ Sơn) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gốm xây dựng Từ Sơn theo Quyết định số 1729/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 2103000081 ngày 13 tháng 12 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2300101958 thay đổi lần thứ 10 ngày 27 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại đường Trần Phú, khu phố Tân Lập, Phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Cơ	Chủ tịch
Ông Trần Xuân Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Duy	Thành viên
Bà Tạ Vũ Nam Giang	Thành viên
Ông Nguyễn Huy Thuật	Thành viên

Ông Trần Xuân Hùng - Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này.

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Ngân Bình	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên
Bà Đặng Thị Duyên	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 là Ông Trần Xuân Hùng – Giám đốc Công ty.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;

Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn

Đường Trần Phú, khu phố Tân Lập, Phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Trần Xuân Hùng

Số: 300126.001/BCTC.KT1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn được lập ngày 30 tháng 01 năm 2026, từ trang 6 đến trang 33, 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

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

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của Công ty là 35,86 tỷ VND, tương ứng 179% vốn góp của chủ sở hữu, trong năm lãi là 0,73 tỷ VND chủ yếu từ lãi từ hoạt động thanh lý tài sản thuộc Nhà máy Hải Dương. Bên cạnh đó, Công ty đã thanh lý tài sản sản xuất tại Nhà máy Hải Dương, đồng thời vẫn đang tạm dừng hoạt động sản xuất tại Nhà máy Từ Sơn và dự kiến thanh lý tài sản tại Nhà máy Từ Sơn để thực hiện các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện dự án Khu nhà ở Tân Lập Từ Sơn. Hoạt động cho thuê kho, nhà xưởng năm nay có sự tăng trưởng đáng kể so với năm trước giúp cải thiện dòng tiền hoạt động kinh doanh, khắc phục phần nào tình trạng thua lỗ. Những sự kiện này cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục. Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc



Phạm Anh Tuấn

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Diệu Trang

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0938-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		16.305.108.741	12.999.261.917
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	646.018.899	569.919.353
111 1. Tiền		646.018.899	569.919.353
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	11.400.000.000	4.200.000.000
123 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		11.400.000.000	4.200.000.000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		724.310.977	673.416.790
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.980.857.310	2.203.140.560
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	113.421.332	174.202.365
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	453.865.894	245.054.487
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.823.833.559)	(1.948.980.622)
140 IV. Hàng tồn kho	9	3.315.751.565	7.552.856.367
141 1. Hàng tồn kho		3.680.716.013	10.358.553.651
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(364.964.448)	(2.805.697.284)
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		219.027.300	3.069.407
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.250.000	3.069.407
153 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	216.777.300	-
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		523.626.858	3.014.693.301
220 II. Tài sản cố định		519.556.620	2.911.508.199
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	519.556.620	2.911.508.199
222 - Nguyên giá		47.076.450.447	71.899.782.450
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(46.556.893.827)	(68.988.274.251)
227 2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228 - Nguyên giá		118.000.000	118.000.000
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(118.000.000)	(118.000.000)
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	-	-
253 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.300.000.000	1.300.000.000
254 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.300.000.000)	(1.300.000.000)
260 VI. Tài sản dài hạn khác		4.070.238	103.185.102
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	12	4.070.238	103.185.102
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.828.735.599	16.013.955.218

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		4.505.212.868	4.418.561.518
310 I. Nợ ngắn hạn		4.446.162.868	4.418.561.518
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	2.801.382.124	2.778.202.997
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	33.030.734	104.100.551
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	177.300.140	107.783.056
314 4. Phải trả người lao động		323.709.280	423.536.032
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	117.646.667	164.466.667
318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	18	325.986.191	133.077.721
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	17	523.740.003	518.652.765
322 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		143.367.729	188.741.729
330 II. Nợ dài hạn		59.050.000	-
337 1. Phải trả dài hạn khác	17	59.050.000	-
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		12.323.522.731	11.595.393.700
410 I. Vốn chủ sở hữu	19	12.323.522.731	11.595.393.700
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		20.002.050.000	20.002.050.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		20.002.050.000	20.002.050.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		1.593.954.840	1.593.954.840
414 3. Vốn khác của chủ sở hữu		20.082.069.246	20.082.069.246
415 4. Cổ phiếu quỹ		(2.050.000)	(2.050.000)
418 5. Quỹ đầu tư phát triển		6.511.475.098	6.511.475.098
421 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(35.863.976.453)	(36.592.105.484)
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(36.592.105.484)	(31.540.659.244)
421b - LNST chưa phân phối năm nay		728.129.031	(5.051.446.240)
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.828.735.599	16.013.955.218

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mơ

Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch

Nguyễn Thị Mơ

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Trần Xuân Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2025

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	6.956.086.975	6.526.580.724
10 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		6.956.086.975	6.526.580.724
11 3. Giá vốn hàng bán	22	5.535.439.377	6.125.700.440
20 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.420.647.598	400.880.284
21 5. Doanh thu hoạt động tài chính	23	354.753.218	118.452.065
22 6. Chi phí tài chính		-	34.077.523
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		-	34.077.523
25 7. Chi phí bán hàng	24	767.757.906	1.267.078.410
26 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.885.329.232	3.377.845.456
30 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.877.686.322)	(4.159.669.040)
31 10. Thu nhập khác	26	3.689.331.893	149.661.560
32 11. Chi phí khác	27	1.083.516.540	1.041.438.760
40 12. Lợi nhuận khác		2.605.815.353	(891.777.200)
50 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		728.129.031	(5.051.446.240)
51 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	-	-
60 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		728.129.031	(5.051.446.240)
70 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	364	(2.526)

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mơ

Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch

Nguyễn Thị Mơ

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2026



Trần Xuân Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	728.129.031	(5.051.446.240)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.196.431.634	1.148.230.379
03	- Các khoản dự phòng	(2.565.879.899)	(2.724.248.521)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	-	(40.859)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(3.407.249.079)	(118.452.065)
06	- Chi phí lãi vay	-	34.077.523
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(4.048.568.313)	(6.711.879.783)
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	102.443.246	1.334.272.208
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	6.677.837.638	8.055.892.760
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	132.025.350	(838.304.971)
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	99.934.271	23.081.561
14	- Tiền lãi vay đã trả	-	(35.474.144)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(45.374.000)	(47.170.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	2.918.298.192	1.780.417.631
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	4.248.015.806	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị	(12.000.000.000)	(7.100.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	4.800.000.000	6.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	109.785.548	171.611.517
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(2.842.198.646)	(928.388.483)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	1. Tiền trả nợ gốc vay	-	(1.265.956.483)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	-	(1.265.956.483)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	76.099.546	(413.927.335)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		569.919.353	983.805.829
61 Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	40.859
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>646.018.899</u>	<u>569.919.353</u>

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch

Nguyễn Thị Mơ

Nguyễn Thị Mơ



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (trước đây là Công ty Cổ phần Viglacera Từ Sơn) là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gốm xây dựng Từ Sơn theo Quyết định số 1729/QĐ-BXD ngày 04 tháng 11 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh số 2103000081 ngày 13 tháng 12 năm 2004 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2300101958 thay đổi lần thứ 10 ngày 27 tháng 06 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại đường Trần Phú, khu phố Tân Lập, Phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Vốn điều lệ của Công ty là 20.002.050.000 VND (Hai mươi tỷ, không trăm linh hai triệu đồng, không trăm năm mươi nghìn đồng), tương đương 2.000.205 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 21 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 29 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Sản xuất vật liệu xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Sản xuất gạch nung;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét nung và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Cho thuê nhà kho, nhà xưởng.

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

Ngày 19/12/2023, Công ty ban hành Nghị quyết số 162/CT-TCHC của Hội đồng quản trị về việc sẽ tạm dừng hoạt động sản xuất tại nhà máy Từ Sơn kể từ ngày 01/01/2024. Tuy nhiên, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động sản xuất chính là gạch đất nung đến hết tháng 01/2024 để cung cấp cho thị trường.

Ngày 17/07/2024, Công ty ban hành Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị về việc tạm dừng sản xuất tại Nhà máy Từ Sơn kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi thị trường vật liệu xây dựng khởi sắc. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn tiếp tục dừng hoạt động sản xuất tại Nhà máy Từ Sơn.

Ngày 29/10/2025, Công ty ban hành Nghị quyết số 04/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị trong đó đề cập một số nội dung dự kiến trình Đại hội Đồng cổ đông năm 2026 thông qua:

- Thành lập Ban quản lý và chuẩn bị chuyển đổi mục đích sử dụng đất;
- Thành lập Ban quản lý và đầu tư dự án Khu nhà ở Tân Lập Từ Sơn;
- Thanh lý toàn bộ tài sản cố định và chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Nhà máy Từ Sơn (để thực hiện các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thực hiện dự án Khu nhà ở Tân Lập Từ Sơn);
- Trả lại khu đất 22.800 m² cho Thành phố Hải Phòng và chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Nhà máy Hải Dương.

Đối với quyền sử dụng đất thuê tại Phường Cẩm Thượng, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Phường Thành Đông, Thành phố Hải Phòng, tỉnh Hải Phòng) bao gồm hai khu vực chính:

- Khu đất có diện tích 24.500 m² được sử dụng làm xưởng sản xuất đã hết thời hạn thuê và đã bàn giao về cho Nhà nước trong năm;
- Khu đất còn lại có diện tích 22.800 m², Công ty được phép sử dụng đến ngày 30/06/2029 làm trụ sở văn phòng theo hợp đồng thuê đất số 606/HĐ-TĐ ngày 03/03/2006 với UBND tỉnh Hải Dương với thời hạn 25 năm, trả tiền thuê đất hàng năm và vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00824 của UBND tỉnh Hải Dương ngày 13/04/2006. Hiện trạng khu đất này đang không sử dụng và dự kiến trả lại cho Thành phố Hải Phòng.

Tại ngày 31/12/2025, lỗ lũy kế của Công ty là 35,86 tỷ VND tương ứng 179% vốn góp của chủ sở hữu (31/12/2024: 36,59 tỷ, tương ứng 183%); trong năm lãi là 0,73 tỷ VND chủ yếu từ lãi từ hoạt động thanh lý tài sản thuộc Nhà máy Hải Dương. Những sự kiện này cùng với các thông tin ở trên cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính của Công ty vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục vì các lý do sau:

- Công ty vẫn đảm bảo khả năng thanh toán trong 12 tháng tới và có sự cải thiện đáng kể trong năm: (i) Hệ số thanh toán hiện hành ở mức cao, tại ngày 31/12/2025 là 3,67 (31/12/2024: 2,94); (ii): Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh dương ở mức cao, năm 2025 là 2,92 tỷ VND (Năm 2024: 1,78 tỷ VND).
- Hoạt động cho thuê nhà kho, nhà xưởng dựa trên nguồn tài nguyên hiện có của Công ty tiếp tục mở rộng và tăng trưởng đáng kể trong năm. Theo đó, Công ty đã ký kết các hợp đồng cho thuê nhà kho, nhà xưởng thời hạn cho thuê từ 1 năm đến 3 năm (đến hạn năm 2026 và 2027). Vì vậy, dòng tiền kinh doanh sẽ tiếp tục đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của Công ty. Đồng thời, Công ty đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cho giai đoạn từ năm 2024 đến năm 2029 nhằm khắc phục dần tình trạng thua lỗ cũng như cải thiện dòng tiền hoạt động của Công ty.

Cấu trúc doanh nghiệp

<u>Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:</u>	<u>Địa chỉ</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Nhà máy Từ Sơn	Phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất, kinh doanh gạch, ngói (Hiện nhà máy đang ngừng sản xuất)
Nhà máy Hải Dương	Phường Thành Đông, Thành phố Hải Phòng	Sản xuất, kinh doanh gạch, ngói (Hiện đã thanh lý toàn bộ tài sản nhà máy trừ nhà làm việc xuống cấp không sử dụng được)

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty. Trong Báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính*Ghi nhận ban đầu***Tài sản tài chính**

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- *Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư:* việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:* căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	07 - 15 năm
- Phương tiện vận tải	07 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	06 năm
- Phần mềm quản lý	04 năm

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Nhà máy Hải Dương không hoạt động, tài sản trên đất (Nhà làm việc Hải Dương, sân, tường rào) xuống cấp và không sử dụng được, đồng thời Ban Giám đốc Công ty dự kiến sẽ trả lại đất cho Nhà nước (phần đất còn lại có diện tích 22.800 m² với thời hạn sử dụng đất ngày 30/06/2029). Theo đó, Ban Giám đốc Công ty đã xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích của tài sản này và ghi nhận toàn bộ giá trị còn lại của tài sản vào kết quả kinh doanh trong năm. Việc thay đổi thời gian sử dụng hữu ích của tài sản này (so với thời gian sử dụng hữu ích năm trước lựa chọn) dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh giảm lãi với số tiền 198.438.707 VND.

2.11 . Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng Nhà máy Hải Dương được ghi nhận theo nguyên giá và phân bổ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất. Tại thời điểm kết thúc năm tài chính, Nhà máy Hải Dương không hoạt động, tài sản trên đất xuống cấp và không sử dụng được, đồng thời Ban Giám đốc Công ty dự kiến sẽ trả lại đất cho Nhà nước (phần đất còn lại có diện tích 22.800 m² với thời hạn sử dụng đất ngày 30/06/2029). Theo đó, Ban Giám đốc Công ty đã xem xét lại thời gian sử dụng hữu ích của chi phí đã bỏ ra này và ghi nhận toàn bộ chi phí còn lại chờ phân bổ vào kết quả kinh doanh trong năm. Việc thay đổi thời gian sử dụng hữu ích này (so với thời gian sử dụng hữu ích năm trước lựa chọn) dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh giảm lãi với số tiền 61.302.935 VND.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 02 năm.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.15 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.16 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty mua lại trước ngày hiệu lực của Luật chứng khoán 2019 (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ mua sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.17 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.18 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.20 . Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.21 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp 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;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.22 . Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất gạch, ngói và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3 . TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	171.378	31.011.575
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	645.847.521	538.907.778
	646.018.899	569.919.353

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	11.400.000.000	-	4.200.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	11.400.000.000	-	4.200.000.000	-
	11.400.000.000	-	4.200.000.000	-

(*): Đây là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng và 12 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Từ Sơn với lãi suất từ 4,20%/năm đến 5,50%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	1.300.000.000	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(1.300.000.000)
	1.300.000.000	(1.300.000.000)	1.300.000.000	(1.300.000.000)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về khoản đầu tư vào đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	2%	2%	Sản xuất bê tông khí

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	1.980.857.310	(1.719.507.359)	2.203.140.560	(1.844.654.422)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	352.476.654	(352.476.654)	352.476.654	(352.476.654)
- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 - Xí nghiệp xây dựng số 1	249.783.470	(249.783.470)	249.783.470	(249.783.470)
- Công ty Liên doanh Xây dựng Nền móng phía Nam	217.431.186	(217.431.186)	217.431.186	(217.431.186)
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 Hà Nội	-	-	310.864.100	(155.432.050)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	177.974.000	(93.488.600)	227.974.000	(71.229.800)
- Các khách hàng khác	983.192.000	(806.327.449)	844.611.150	(798.301.262)
	1.980.857.310	(1.719.507.359)	2.203.140.560	(1.844.654.422)

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	113.421.332	(104.326.200)	174.202.365	(104.326.200)
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Vật liệu Xây dựng Thanh Phúc	61.600.000	(61.600.000)	61.600.000	(61.600.000)
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Viglacera	42.726.200	(42.726.200)	42.726.200	(42.726.200)
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC	-	-	43.200.000	-
- Công ty Cổ phần Định giá CPA	-	-	18.900.000	-
- Các nhà cung cấp khác	9.095.132	-	7.776.165	-
	113.421.332	(104.326.200)	174.202.365	(104.326.200)

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Chi tiết theo nội dung				
- Phải thu lãi tiền gửi	276.939.725	-	31.972.055	-
- Tạm ứng của nhân viên	138.956.803	-	148.961.558	-
- Phải thu khác	37.969.366	-	64.120.874	-
	453.865.894	-	245.054.487	-
b) Chi tiết theo đối tượng				
<i>Bên liên quan</i>	163.565.463	-	168.363.733	-
- Ông Nguyễn Văn Duy	88.956.803	-	95.761.558	-
- Ông Trần Xuân Hùng	69.768.260	-	68.667.775	-
- Ông Nguyễn Văn Cơ	4.840.400	-	3.934.400	-
<i>Bên khác</i>	290.300.431	-	76.690.754	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Từ Sơn	276.939.725	-	31.972.055	-
- Các đối tượng khác	13.360.706	-	44.718.699	-
	453.865.894	-	245.054.487	-

8 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	2.059.640.072	235.806.513	2.261.156.872	312.176.250
Phải thu của khách hàng	1.955.313.872	235.806.513	2.156.830.672	312.176.250
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	352.476.654	-	352.476.654	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Xí nghiệp xây dựng số 1	249.783.470	-	249.783.470	-
- Công ty Liên doanh Xây dựng Nền móng phía Nam	217.431.186	-	217.431.186	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 Hà Nội	-	-	310.864.100	155.432.050
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	177.974.000	84.485.400	227.974.000	156.744.200
- Các khách hàng khác	957.648.562	151.321.113	798.301.262	-

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho người bán	104.326.200	-	104.326.200	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Vật liệu Xây dựng Thanh Phúc	61.600.000	-	61.600.000	-
- Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Viglacera	42.726.200	-	42.726.200	-
	2.059.640.072	235.806.513	2.261.156.872	312.176.250

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.349.896.167	-	4.567.003.017	-
Công cụ, dụng cụ	738.995.297	-	741.589.298	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1	-	136.978.658	-
Thành phẩm	587.649.145	(364.964.448)	4.908.807.275	(2.805.697.284)
Hàng hóa	4.175.403	-	4.175.403	-
	3.680.716.013	(364.964.448)	10.358.553.651	(2.805.697.284)

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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	Cộng VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	30.425.390.219	39.470.255.867	1.905.636.364	98.500.000	71.899.782.450
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(9.387.679.599)	(15.380.652.404)	-	(55.000.000)	(24.823.332.003)
Số dư cuối năm	21.037.710.620	24.089.603.463	1.905.636.364	43.500.000	47.076.450.447
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	29.618.918.836	37.461.716.311	1.809.139.104	98.500.000	68.988.274.251
- Khấu hao trong năm	633.250.391	496.160.001	67.021.242	-	1.196.431.634
- Thanh lý, nhượng bán (*)	(9.339.999.578)	(14.232.812.480)	-	(55.000.000)	(23.627.812.058)
Số dư cuối năm	20.912.169.649	23.725.063.832	1.876.160.346	43.500.000	46.556.893.827
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	806.471.383	2.008.539.556	96.497.260	-	2.911.508.199
Tại ngày cuối năm	125.540.971	364.539.631	29.476.018	-	519.556.620

(*) Trong giá trị TSCD thanh lý trong năm có TSCD là "Bãi đất mới" với nguyên giá là 530.444.000 VND (đã khấu hao hết), giá trị phế liệu đất thu hồi đã bán trong năm là 1.833,22 m3 nổi (quy đổi ra 1.283,25 m3 khối lượng đất chìm), giá trị phế liệu đất thu hồi chưa bán là 7.173,65 m3 chìm được theo dõi về mặt số lượng trên ngoại bảng.

- Nguyên giá TSCD cuối năm đã khấu hao hết còn sử dụng: 38.562.635.488 VND.

- Nguyên giá và giá trị còn lại TSCD là Nhà làm việc, sân vườn, tường rào cuối năm chờ thanh lý tại Nhà máy Hải Dương lần lượt là 2.020.945.117 VND và 0 VND.

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCD hữu hình không còn sử dụng tại Nhà máy Từ Sơn do ngừng sản xuất: 364.539.631 VND.

11/1 - 2025 - 1/10

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình là Phần mềm kế toán đã khấu hao hết và vẫn còn sử dụng với nguyên giá tại 31/12/2025 là 118.000.000 VND.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Phí bảo trì phần mềm và bảo hiểm cháy nổ	2.250.000	3.069.407
	2.250.000	3.069.407
b) Dài hạn		
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng mở rộng Nhà máy Hải Dương	-	91.943.435
Chi phí bảo trì máy chủ kế toán, bảo trì cấu hình mạng	4.070.238	11.241.667
	4.070.238	103.185.102

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Bên khác	2.801.382.124	2.801.382.124	2.778.202.997	2.778.202.997
- Công ty TNHH Tất Thắng	2.376.632.280	2.376.632.280	2.376.632.280	2.376.632.280
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Hưng Yên	336.973.278	336.973.278	313.794.151	313.794.151
- Các nhà cung cấp khác	87.776.566	87.776.566	87.776.566	87.776.566
	2.801.382.124	2.801.382.124	2.778.202.997	2.778.202.997

14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Bên khác	33.030.734	104.100.551
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Hồng Hưng	-	41.437.660
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư xây dựng Cường Anh	-	14.300.000
- Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Phúc Nga	15.523.200	15.523.200
- Công ty TNHH Vận tải và Xây dựng Sơn Tùng	7.589.088	7.589.088
- Các khách hàng khác	9.918.446	25.250.603
	33.030.734	104.100.551

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Số phải thu	Số phải nộp
	đầu năm VNĐ	đầu năm VNĐ	trong năm VNĐ	trong năm VNĐ	c cuối năm VNĐ	c cuối năm VNĐ
Thuế giá trị gia tăng	-	105.574.720	370.267.620	300.039.020	-	175.803.320
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.208.336	37.908.261	38.619.777	-	1.496.820
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	547.355.030	764.132.330	216.777.300	-
Phí môn bài	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
	-	107.783.056	960.530.911	1.107.791.127	216.777.300	177.300.140

Quyết toán 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, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trích trước tiền ăn ca	8.305.000	9.300.000
Chi phí kiểm toán và chi phí thẩm định giá	70.000.000	115.000.000
Chi phí phải trả khác	39.341.667	40.166.667
	117.646.667	164.466.667

17 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
a.1) Chi tiết theo nội dung		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	221.822.386	224.483.469
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	28.875.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	273.042.617	294.169.296
- Phải trả tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	150.000.000	150.000.000
- Đoàn phí công đoàn	55.935.067	73.729.912
- Quỹ ủng hộ	20.043.670	23.351.170
- Các khoản phải trả khác	47.063.880	47.088.214
	523.740.003	518.652.765
a.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên khác	523.740.003	518.652.765
- Công ty TNHH Tất Thắng	150.000.000	150.000.000
- Các đối tượng khác	373.740.003	368.652.765
	523.740.003	518.652.765
b) Dài hạn		
b.1) Chi tiết theo nội dung		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	59.050.000	-
	59.050.000	-
b.2) Chi tiết theo đối tượng		
Bên khác	59.050.000	-
- Ông Lê Văn Kiên	20.900.000	-
- Ông Hoàng Trọng Dương	20.000.000	-
- Công ty TNHH Vinh Oanh	10.560.000	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Công nghệ Xây dựng DT	7.590.000	-
	59.050.000	-

18 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn của Công ty là doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê nhà kho, nhà xưởng. Đó là số tiền khách hàng đã thanh toán trước với Công ty cho việc thuê tài sản theo nhiều kỳ chi tiết tại từng hợp đồng với số tiền tại ngày 31/12/2025 là 325.986.191 VND. Doanh thu chưa thực hiện sẽ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	20.002.050.000	1.593.954.840	20.082.069.246	(2.050.000)	6.511.475.098	(31.540.659.244)	16.646.839.940
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-	(5.051.446.240)	(5.051.446.240)
Số dư cuối năm trước	20.002.050.000	1.593.954.840	20.082.069.246	(2.050.000)	6.511.475.098	(36.592.105.484)	11.595.393.700
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	-	728.129.031	728.129.031
Số dư cuối năm nay	20.002.050.000	1.593.954.840	20.082.069.246	(2.050.000)	6.511.475.098	(35.863.976.453)	12.323.522.731

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	4.987.120.000	24,93	4.987.120.000	24,93
Ông Nguyễn Văn Cơ	1.923.920.000	9,62	1.923.920.000	9,62
Ông Nguyễn Văn Thân	1.767.000.000	8,83	1.767.000.000	8,83
Ông Nguyễn Văn Duy	2.913.370.000	14,57	2.913.370.000	14,57
Các cổ đông khác	8.410.640.000	42,05	8.410.640.000	42,05
	<u>20.002.050.000</u>	<u>100,00</u>	<u>20.002.050.000</u>	<u>100,00</u>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>		
- Vốn góp đầu năm	20.002.050.000	20.002.050.000
- Vốn góp cuối năm	<u>20.002.050.000</u>	<u>20.002.050.000</u>

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	2.000.205	2.000.205
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.000.205	2.000.205
Số lượng cổ phiếu được mua lại	205	205
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	205	205
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.000.000	2.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.000.000	2.000.000

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

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	6.511.475.098	6.511.475.098
	<u>6.511.475.098</u>	<u>6.511.475.098</u>

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Phường Đình Bảng, Thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh (nay là Phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam) với diện tích 69.369,5 m² (thời hạn thuê đất đến ngày 01/01/2047) để sử dụng với mục đích xây dựng Trụ sở và xưởng sản xuất vật liệu xây dựng; và tại Phường Cẩm Thượng, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương (nay là Phường Thành Đông, Thành phố Hải Phòng) với diện tích 22.800 m² thời hạn thuê đến ngày 30/06/2029 để sử dụng với mục đích xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động theo các thời hạn được trình bày như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền thuê hoạt động tài sản	2.107.938.503	2.806.204.500
- Từ 1 năm trở xuống	1.398.061.407	1.033.934.000
- Trên 1 năm đến 5 năm	709.877.096	1.772.270.500

c) Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
- USD	-	20,80

21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán thành phẩm	3.260.267.010	4.890.405.895
Doanh thu bán nguyên vật liệu (đất)	2.604.939.954	668.080.200
Doanh thu cho thuê nhà kho, nhà xưởng	1.090.880.011	771.825.461
Doanh thu khác	-	196.269.168
	6.956.086.975	6.526.580.724

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	5.021.980.570	7.751.555.880
Giá vốn của nguyên vật liệu (đất)	2.654.928.747	612.286.397
Giá vốn của dịch vụ cho thuê nhà kho, nhà xưởng	299.262.896	288.368.944
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	-	196.269.168
Hoàn nhập giảm giá hàng tồn kho	(2.440.732.836)	(2.722.779.949)
	5.535.439.377	6.125.700.440

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	354.753.218	118.411.206
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	40.859
	354.753.218	118.452.065

24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	542.221.895	1.066.124.865
Chi phí khấu hao tài sản cố định	61.059.589	55.971.300
Chi phí khác bằng tiền	164.476.422	144.982.245
	767.757.906	1.267.078.410

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.878.278	51.130.190
Chi phí nhân công	1.771.810.431	1.652.219.037
Chi phí khấu hao tài sản cố định	108.986.838	233.464.113
Thuế, phí và lệ phí	336.773.983	522.487.951
(Hoàn nhập dự phòng	(125.147.063)	(1.468.572)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	202.951.812	133.063.162
Chi phí khác bằng tiền	540.074.953	786.949.575
	2.885.329.232	3.377.845.456

26 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	3.052.495.861	12.907.963
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	119.352.364	-
Thừa do kiểm kê thành phẩm, nguyên vật liệu	445.207.655	102.012.698
Phạt vi phạm hợp đồng	-	22.500.000
Các khoản khác	72.276.013	12.240.899
	3.689.331.893	149.661.560

27 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí xuất hủy thành phẩm hỏng	176.381.102	304.932.481
Chi phí xuất hủy sản phẩm dở dang	104.379.860	89.471.806
Chi phí khấu hao TSCĐ không phục vụ sản xuất kinh doanh	730.328.468	550.622.330
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tại Nhà máy Hải Dương	61.302.935	-
Các khoản khác	11.124.175	96.412.143
	1.083.516.540	1.041.438.760

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	728.129.031	(5.051.446.240)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.058.213.605	1.077.438.760
- <i>Thu lao HDQT không trực tiếp tham gia điều hành sản xuất</i>	36.000.000	36.000.000
- <i>Chi phí khấu hao TSCĐ không dùng cho hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	730.328.468	550.622.330
- <i>Chi phí xuất hủy thành phẩm và sản phẩm dở dang bị hỏng</i>	280.760.962	394.404.287
- <i>Chi phí không được trừ khác</i>	11.124.175	96.412.143
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.786.342.636	(3.974.007.480)
Kết chuyển lỗ	(1.786.342.636)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	-	(3.974.007.480)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận/(Lỗ) thuần sau thuế	728.129.031	(5.051.446.240)
Lợi nhuận/(Lỗ) phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	728.129.031	(5.051.446.240)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	2.000.000	2.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	364	(2.526)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	49.878.278	720.909.599
Chi phí nhân công	2.314.032.326	2.779.499.450
Chi phí khấu hao tài sản cố định	466.103.166	597.608.049
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.052.096.532	691.898.679
Chi phí khác bằng tiền	915.333.452	1.327.065.738
	4.797.443.754	6.116.981.515

31 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường là rủi ro lãi suất.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền	645.847.521	-	-	645.847.521
Phải thu khách hàng, phải thu khác	715.215.845	-	-	715.215.845
Các khoản cho vay	11.400.000.000	-	-	11.400.000.000
	12.761.063.366	-	-	12.761.063.366
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền	538.907.778	-	-	538.907.778
Phải thu khách hàng, phải thu khác	603.540.625	-	-	603.540.625
Các khoản cho vay	4.200.000.000	-	-	4.200.000.000
	5.342.448.403	-	-	5.342.448.403

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	3.325.122.127	59.050.000	-	3.384.172.127
Chi phí phải trả	117.646.667	-	-	117.646.667
	3.442.768.794	59.050.000	-	3.501.818.794

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	3.296.855.762	-	-	3.296.855.762
Chi phí phải trả	164.466.667	-	-	164.466.667
	3.461.322.429	-	-	3.461.322.429

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

32 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

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	-	1.265.956.483

33 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

34 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Cổ đông lớn
- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Giám đốc	Kiểm soát viên và nhân sự quản lý, điều hành chủ chốt của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

Thù lao thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và thu nhập của Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hội đồng quản trị (HDQT) và Giám đốc				
1	Ông Nguyễn Văn Cơ	Chủ tịch HDQT	210.404.000	201.344.000
2	Ông Nguyễn Văn Duy	Thành viên HDQT	97.015.000	84.950.872
3	Ông Nguyễn Huy Thuật (i)	Thành viên HDQT	-	-
4	Ông Trần Xuân Hùng (ii)	Thành viên HDQT	198.546.000	188.019.800
5	Bà Tạ Vũ Nam Giang	/Giám đốc Thành viên HDQT	133.339.000	100.878.998

<u>STT</u>	<u>Họ và tên</u>	<u>Chức danh</u>	<u>Năm 2025</u> VND	<u>Năm 2024</u> VND
Ban Kiểm soát (BKS)				
6	Bà Lê Ngân Bình (iii)	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-
7	Bà Đặng Thị Duyên	Thành viên BKS	69.483.000	84.878.530
8	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên BKS	79.053.000	78.131.367
			787.840.000	738.203.567

(i): Thu nhập của Ông Nguyễn Huy Thuật theo quy chế Người đại diện của Tổng Công ty Viglacera - CTCP tại các doanh nghiệp khác ban hành theo Quyết định số 88/TCT-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP, trong trường hợp bị lỗ thì người đại diện của Tổng Công ty tại đơn vị không được hưởng thù lao, phụ cấp có tính chất lương.

(ii): Thu nhập của Ông Trần Xuân Hùng chỉ bao gồm tiền lương Giám đốc điều hành, tiền phụ cấp HĐQT của Ông Trần Xuân Hùng theo quy chế Người đại diện của Tổng Công ty Viglacera - CTCP tại các doanh nghiệp khác ban hành theo Quyết định số 88/TCT-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP, trong trường hợp bị lỗ thì người đại diện của Tổng Công ty tại đơn vị không được hưởng thù lao, phụ cấp có tính chất lương.

(iii): Thu nhập của Trưởng Ban Kiểm soát là Bà Lê Ngân Bình theo quy chế Người đại diện của Tổng Công ty Viglacera - CTCP tại các doanh nghiệp khác ban hành theo Quyết định số 88/TCT-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP, trong trường hợp bị lỗ thì người đại diện của Tổng Công ty tại đơn vị không được hưởng thù lao, phụ cấp có tính chất lương.

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Mơ

Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch

Nguyễn Thị Mơ

Bắc Ninh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN
GẠCH NGÓI
TỪ SƠN
TỈNH BẮC NINH

Trần Xuân Hùng