

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## CÔNG TY CỔ PHẦN GÓM XÂY DỰNG YÊN HƯNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 - 35
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 35

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (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 tháng 12 năm 2025.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (tiền thân là Công ty CP Viglacera Hạ Long I) được thành lập theo Quyết định số 1643/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Xí nghiệp Gạch Yên Hưng - Công ty Gốm Xây dựng Hạ Long thuộc Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (nay là Tổng Công ty Viglacera - CTCP) thành Công ty Cổ phần. Thực hiện chủ trương của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2021, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5700475745 ngày 22/12/2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, thay đổi thứ 11 ngày 19 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty tại: Km7, phường Hiệp Hòa, tỉnh Quảng Ninh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hợi	Thành viên
Ông Nguyễn Chí Thanh	Thành viên
Bà Lưu Thị Thoa	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Bằng	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo bao gồm:

Ông Vũ Đình Thảo	Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2025)
Bà Lưu Thị Thoa	Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 04 tháng 07 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2025)
Ông Nguyễn Chí Thanh	Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 04 tháng 07 năm 2025)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính này là Ông Vũ Đình Thảo (là người đại diện theo pháp luật từ ngày 19 tháng 08 năm 2025 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 08 năm 2025 thay cho ông Nguyễn Chí Thanh)

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Quế	Trưởng ban	(Miễn nhiệm ngày 03 tháng 09 năm 2025)
Ông Nguyễn Quang Hải	Trưởng ban	(Bổ nhiệm ngày 03 tháng 09 năm 2025)
Ông Lê Minh Đức	Kiểm soát viên	
Ông Đào Mạnh Thảo	Kiểm soát viên	

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Helsing Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán 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;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- 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 số 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 tháng 12 năm 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, 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 tháng 12 năm 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 tháng 11 năm 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 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng ("Công ty") được lập ngày 21 tháng 01 năm 2026, từ trang 06 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 Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng 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, 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 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.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như Công ty đã trình bày tại Thuyết minh số 1, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025 như sau:

- Tổng số nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 72 tỷ VND lớn gấp 43,83 lần tài sản ngắn hạn, tổng nợ phải trả 73,61 tỷ VND lớn gấp 7,36 lần vốn góp của chủ sở hữu (mã số 411);
- Nợ phải trả quá hạn thanh toán là 67,02 tỷ VND (trong đó nợ thuế quá hạn là 8,56 tỷ VND dẫn đến bị cưỡng chế hóa đơn);
- Lỗ lũy kế (mã số 421) là 73,63 tỷ VND, lớn gấp 7,3 lần vốn góp của chủ sở hữu (mã số 411), dẫn đến vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm 53,14 tỷ VND;
- Doanh thu trong năm 2025 chỉ đạt 0,7 tỷ VND, tương đương 54% cùng kỳ năm trước;
- Công ty chưa tiếp tục việc xin thuê đất để mở rộng diện tích khai thác mỏ sét Sông Khoai và phải dừng toàn bộ hoạt động sản xuất gạch từ tháng 9 năm 2023 do không còn nguồn lực về tài chính;
- Ngoài ra, Công ty đã nhận Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 74/QĐ-CCTHANDS ngày 16/10/2023 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 181/QĐ-CCTHANDS ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thị xã Quảng Yên về nghĩa vụ thanh toán các khoản vay và lãi vay (xem Thuyết minh số 17).

Các sự kiện này cùng với các vấn đề được nêu tại Thuyết minh số 1 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 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Công ty chịu ảnh hưởng nặng nề của cơ bão số 3 (bão Yagi), đặc biệt là hệ thống nhà xưởng của nhà máy sản xuất. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa tiến hành sửa chữa, khôi phục hệ thống nhà xưởng, cũng như chưa đánh giá lại thời gian sử dụng hữu ích của hệ thống nhà xưởng theo yêu cầu của Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 03.

Chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề này tới Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty.

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 Gốm Xây dựng Yên Hưng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Phạm Anh Tuấn**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 0777-2023-002-1  
Hà Nội, ngày 21 tháng 01 năm 2026

  
**Nguyễn Duy Quang**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số: 3363-2025-002-1



**BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.642.779.022</b>	<b>2.933.251.539</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	17.508.843	191.229.600
111	1. Tiền		17.508.843	191.229.600
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		<b>1.525.324.269</b>	<b>2.122.472.900</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	370.019.085	370.019.085
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	498.238.860	561.649.860
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	1.581.244.029	1.876.517.065
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(924.177.705)	(685.713.110)
140	III. Hàng tồn kho	8	<b>85.076.745</b>	<b>619.549.039</b>
141	1. Hàng tồn kho		732.648.976	2.203.491.981
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(647.572.231)	(1.583.942.942)
150	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>14.869.165</b>	<b>-</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	14.869.165	-
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>18.823.858.668</b>	<b>22.531.449.592</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		<b>481.202.104</b>	<b>479.202.104</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	481.202.104	479.202.104
220	II. Tài sản cố định		<b>18.341.906.564</b>	<b>22.046.997.488</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	18.341.906.564	22.046.997.488
222	- Nguyên giá		73.410.658.860	73.410.658.860
223	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(55.068.752.296)	(51.363.661.372)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		75.980.000	75.980.000
229	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(75.980.000)	(75.980.000)
260	III. Tài sản dài hạn khác		<b>750.000</b>	<b>5.250.000</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	750.000	5.250.000
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>20.466.637.690</b>	<b>25.464.701.131</b>

**BẢNG CÂN ĐÓI 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		73.606.525.672	68.866.357.310
310	I. Nợ ngắn hạn		72.002.111.198	68.041.942.835
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	11.400.468.891	11.522.853.587
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	34.231.200	34.231.200
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	8.556.222.146	7.604.212.698
314	4. Phải trả người lao động		1.031.057.060	1.028.836.860
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	1.775.887.916	1.363.346.628
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	15.738.639.331	14.359.055.319
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	33.516.813.654	32.180.615.543
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(51.209.000)	(51.209.000)
330	II. Nợ dài hạn		1.604.414.474	824.414.475
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	484.414.475	364.414.475
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	1.119.999.999	460.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(53.139.887.982)	(43.401.656.179)
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	(53.139.887.982)	(43.401.656.179)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		10.000.000.000	10.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		10.000.000.000	10.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		100.000.000	100.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(950.000)	(950.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		9.234.507.003	9.234.507.003
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.154.783.600	1.154.783.600
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(73.628.228.585)	(63.889.996.782)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(63.889.996.782)	(53.809.500.153)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		(9.738.231.803)	(10.080.496.629)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		20.466.637.690	25.464.701.131

Hà Thị Hoa  
Người lập biểu

Hà Thị Hoa  
Phụ trách Kế toán



Vũ Đình Thảo  
Giám đốc  
Quảng Ninh, ngày 21 tháng 01 năm 2026

ĐONG  
NIỆM  
KIẾT  
AS  
PHỐ

**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	20	703.604.692	1.542.340.804
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		703.604.692	1.542.340.804
11	3. Giá vốn hàng bán	21	431.874.103	1.555.192.496
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		271.730.589	(12.851.692)
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	118.996	101.497
22	6. Chi phí tài chính	23	3.306.535.478	3.220.891.768
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.306.535.478	3.220.891.768
25	7. Chi phí bán hàng	24	-	1.085.469
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	2.051.244.912	1.418.871.306
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(5.085.930.805)	(4.653.598.738)
31	10. Thu nhập khác	26	423.617.372	1.355.675.272
32	11. Chi phí khác	27	5.075.918.370	6.782.573.163
40	12. Lợi nhuận khác		(4.652.300.998)	(5.426.897.891)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(9.738.231.803)	(10.080.496.629)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28	-	-
52	15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29	-	-
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		(9.738.231.803)	(10.080.496.629)
70	17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			(10.081)

  
Hà Thị Hoa  
Người lập biểu

  
Hà Thị Hoa  
Phụ trách Kế toán



Vũ Đình Thảo  
Giám đốc  
Quảng Ninh, ngày 21 tháng 01 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ**  
**Năm 2025**  
**(Theo phương pháp giản tiếp)**

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>I. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(9.738.231.803)	(10.080.496.629)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		3.705.090.924	3.705.090.924
03	- Các khoản dự phòng		(697.906.116)	(101.383.676)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(118.996)	(101.497)
06	- Chi phí lãi vay		3.306.535.478	3.220.891.768
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(3.424.630.513)	(3.255.999.110)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		356.684.036	634.084.040
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		1.470.843.005	1.455.243.851
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		2.331.428.964	2.205.672.708
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(10.369.165)	(1.376.139)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(2.893.994.190)	(1.689.125.477)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.170.037.863)</b>	<b>(651.500.127)</b>
<b>II. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
27	1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		118.996	101.497
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>118.996</b>	<b>101.497</b>
<b>III. LƯU CHUYÊN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.996.198.110	1.208.187.642
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(368.101.634)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.996.198.110</b>	<b>840.086.008</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(173.720.757)</b>	<b>188.687.378</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>191.229.600</b>	<b>2.542.222</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>		<b>3 17.508.843</b>	<b>191.229.600</b>



Hà Thị Hoa  
 Người lập biểu



Hà Thị Hoa  
 Phụ trách Kế toán



Vũ Đình Thảo  
 Giám đốc  
 Quảng Ninh, ngày 21 tháng 01 năm 2026

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 Gốm Xây dựng Yên Hưng (tiền thân là Công ty CP Viglacera Hạ Long I) được thành lập theo Quyết định số 1643/QĐ-BXD ngày 03 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng về việc chuyển XI nghiệp Gạch Yên Hưng - Công ty Gốm Xây dựng Hạ Long thuộc Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (nay là Tổng Công ty Viglacera - CTCP) thành Công ty Cổ phần. Thực hiện chủ trương của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 04 năm 2021, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5700475745 ngày 22/12/2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, thay đổi thứ 11 ngày 19 tháng 08 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Km7, phường Hiệp Hòa, tỉnh Quảng Ninh.

Vốn điều lệ của Công ty là 10.000.000.000 VND, tương đương 1.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là: 10.000 VND, số cổ phiếu lưu hành là: 999.905 cổ phiếu.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 7 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 7 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là: Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét

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

Trong năm 2025, tình hình kinh tế, chính trị trên thế giới cũng như trong nước tiếp tục gây ra những khó khăn lớn và ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty. Trong đó giá cả các nguồn năng lượng là yếu tố đầu vào của sản xuất vẫn duy trì ở mức cao là yếu tố tác động tiêu cực nhất đến hoạt động của Công ty. Cùng với đó, những khó khăn của nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đã làm giảm sức mua, dẫn đến tình trạng tiêu thụ chậm. Khó khăn trong việc huy động vốn bên ngoài để duy trì dòng tiền phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh do hoạt động cho vay bị thắt chặt, cùng với đó thiệt hại nặng nề của cơn bão Yagi càng làm Công ty thêm khó khăn. Các yếu tố trên buộc Công ty tiếp tục phải dừng hoạt động chính là sản xuất gạch. Những tác động bất lợi từ các yếu tố trên là nguyên nhân chính khiến cho kết quả kinh doanh năm 2025 tiếp tục lỗ lớn.

Tại ngày 31/12/2025, tình hình tài chính của Công ty như sau:

- Tổng số nợ phải trả ngắn hạn (mã số 310) là 72 tỷ VND lớn gấp 43,83 lần tài sản ngắn hạn, tổng nợ phải trả 73,61 tỷ VND lớn gấp 7,36 lần vốn góp của chủ sở hữu (mã số 411);
- Nợ phải trả quá hạn thanh toán là 67,02 tỷ VND (trong đó nợ thuế quá hạn là 8,56 tỷ VND dẫn đến bị cưỡng chế hóa đơn);
- Lỗ lũy kế (mã số 421) là 73,63 tỷ VND, lớn gấp 7,3 lần vốn góp của chủ sở hữu (mã số 411), dẫn đến vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm 53,14 tỷ VND;
- Doanh thu trong năm 2025 chỉ đạt 0,7 tỷ VND, tương đương 54% cùng kỳ năm trước;
- Công ty chưa hoàn thành việc xin thuê đất để mở rộng diện tích khai thác mỏ sét Sông Khoai và phải dừng toàn bộ hoạt động sản xuất gạch từ tháng 9 năm 2023 do không còn nguồn lực về tài chính;
- Ngoài ra, Công ty đã nhận Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 74/QĐ-CCTHANDS ngày 16/10/2023 và Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 181/QĐ-CCTHANDS ngày 21/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự Thị xã Quảng Yên về nghĩa vụ thanh toán các khoản vay và lãi vay (xem Thuyết minh số 17).

Các sự kiện 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, Giám đốc Công ty nhận định rằng thị trường gạch ngói đang có chiều hướng tốt lên, nhiều công trình xây dựng bị ảnh hưởng từ dịch bệnh COVID-19 trước đây đã tiếp tục được khởi công lại. Đặc biệt, trên địa bàn phường Hiệp Hòa nhiều dự án bất động sản và khu công nghiệp đang được quy hoạch.

Cùng với đó, Công ty thuộc hệ thống Tổng Công ty Viglacera - CTCP nên vẫn duy trì được sự hỗ trợ về tài chính, nguồn lực từ Tổng Công ty và các bên liên quan.

Ngoài ra, Giám đốc Công ty vẫn tin tưởng vào đề án đã lập nhằm tái cơ cấu hoạt động sản xuất, kinh doanh để tăng dần doanh thu, lợi nhuận, giảm lỗ lũy kế và khả năng có thể huy động vốn để thanh toán được các khoản nợ đến hạn và quá hạn, đốc thúc bán hàng tồn kho, đặc biệt là phương án cho thuê tài sản hiện có đang triển khai có hiệu quả. Vì vậy, báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được lập trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

## 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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 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 yêu cầu Ban Giám đốc/Tổng 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
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định
- Ước tính phân bổ các loại chi phí trả trước
- 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.

### 2.4 Tiền

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

### 2.5 Các khoản nợ 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 khế 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 tồn thắt có thể xảy ra.

## 2.6 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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm theo tỷ lệ sản phẩm hoàn thành tương đương.

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

## 2.7 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 luỹ kế và giá trị còn lại.

**Giá trị sau ghi nhận ban đầu**

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu 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.

Khảo 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	15 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị khác	10 - 13 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Phần mềm quản lý	03 năm

## 2.8 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.

## 2.9 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 là 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 03 năm.

## 2.10 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.

## 2.11 Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khé ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

## 2.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

## 2.13 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 kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay, chi phí đáo, đòn đất nguyên liệu... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

## 2.14 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 quý) 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).

Cổ phiếu quý 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 quý 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 trên 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.

## 2.15 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*

- Phản ứng rõ ràng 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 phản 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, tiền bản quyền, 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.

## 2.16 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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.

## 2.17 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn;

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.18 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ. Chi phí bán hàng chủ yếu bao gồm: chi phí lương nhân viên bán hàng, chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ lao động, chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho hoạt động bán hàng, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

## 2.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khẩu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

## 2.20 Thuế thu nhập doanh nghiệp

### 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.

### Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.21 Lãi 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.

## 2.22 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, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- 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.

## 2.23 Thông tin bộ phận

Do hoạt động kinh doanh của Công ty là sản xuất và bán gạch xây dựng đồng thời chỉ thực hiện trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cũng như báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	2.000.402	15.296.029
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.508.441	175.933.571
	<b><u>17.508.843</u></b>	<b><u>191.229.600</u></b>

**4 PHẢI THU NGÂN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b><i>Bên khác</i></b>				
Ông Hoàng Bắc Phong	141.871.598	(141.871.598)	141.871.598	(141.871.598)
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	164.288.367	(164.288.367)	164.288.367	-
Đối tượng khác	63.859.120	(63.859.120)	63.859.120	-
	<b><u>370.019.085</u></b>	<b><u>(370.019.085)</u></b>	<b><u>370.019.085</u></b>	<b><u>(141.871.598)</u></b>

**5 TRÀ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b><i>Bên khác</i></b>				
Công ty TNHH Thương Mại Thiên Tân HD	395.500.000	(395.500.000)	395.500.000	-
Nhà cung cấp khác	102.738.860	(75.738.860)	166.149.860	(166.149.860)
	<b><u>498.238.860</u></b>	<b><u>(471.238.860)</u></b>	<b><u>561.649.860</u></b>	<b><u>(166.149.860)</u></b>

**6 PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu khác	1.581.244.029	(82.919.760)	1.876.517.065	(377.691.652)
- VAT đầu vào chưa có hóa đơn của Dự án Dây chuyền Lò nung Tuyne	1.418.446.431	-	1.418.446.431	-
- VAT đầu vào chưa có hóa đơn khác	162.797.598	(82.919.760)	162.797.598	(82.919.760)
- Các khoản phải thu	-	-	295.273.036	(294.771.892)
	<b>1.581.244.029</b>	<b>(82.919.760)</b>	<b>1.876.517.065</b>	<b>(377.691.652)</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
Công ty CP Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	1.418.446.431	-	1.418.446.431	-
Ông Đào Mạnh Thảo	-	-	94.972.292	(94.972.292)
Các đối tượng khác	162.797.598	(82.919.760)	363.098.342	(282.719.360)
	<b>1.581.244.029</b>	<b>(82.919.760)</b>	<b>1.876.517.065</b>	<b>(377.691.652)</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Ký cược, ký quỹ	481.202.104	-	479.202.104	-
	<b>481.202.104</b>	<b>-</b>	<b>479.202.104</b>	<b>-</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>				
Quỹ Bảo vệ môi trường và phát triển đất Quảng Ninh	479.202.104	-	479.202.104	-
Công ty Cổ phần nước Sạch Quảng Ninh	2.000.000	-	-	-
	<b>481.202.104</b>	<b>-</b>	<b>479.202.104</b>	<b>-</b>

## 7 NỢ XÂU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
a)	<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>370.019.085</b>	-	<b>141.871.598</b>	-
	Ông Hoàng Bắc Phong	141.871.598	-	141.871.598	-
	Tổng công ty Duyên Hải - CTCP	164.288.367	-	-	-
	Người mua khác	63.859.120	-	-	-
b)	<b>Trả trước người bán</b>	<b>471.238.860</b>	-	<b>166.149.860</b>	-
	Công ty TNHH Thương Mại Thiên Tân HD	395.500.000	-	-	-
	Công ty CP tư vấn Nông Lâm Nghiệp Quảng Ninh	-	90.411.000	-	-
	Nhà cung cấp khác	75.738.860	-	75.738.860	-
c)	<b>Phải thu khác</b>	<b>82.919.760</b>	-	<b>377.691.652</b>	-
	Công ty TNHH MTV Thăng Long - Yên Hưng	82.919.760	-	82.919.760	-
	Ông Bùi Văn Bàn	-	-	199.799.600	-
	Ông Đào Mạnh Thảo	-	-	94.972.292	-
		<b>924.177.705</b>	-	<b>685.713.110</b>	-

## 8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	554.293.204	(554.293.204)	656.891.395	(656.891.395)
Công cụ, dụng cụ	7.700.000	(7.700.000)	40.030.400	(40.030.400)
Thành phẩm	170.655.772	(85.579.027)	1.506.570.186	(887.021.147)
	<b>732.648.976</b>	<b>(647.572.231)</b>	<b>2.203.491.981</b>	<b>(1.583.942.942)</b>

Toàn bộ hàng tồn kho cuối kỳ đã được dùng để thế chấp bảo đảm các khoản nợ vay của Công ty.

## 9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	VND	VND	VND
a) <b>Ngắn hạn</b>				
Công cụ dụng cụ xuất dùng		14.869.165		-
	<b>14.869.165</b>			-
b) <b>Dài hạn</b>				
Chi phí trả trước dài hạn khác		750.000		5.250.000
	<b>750.000</b>			<b>5.250.000</b>

10 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Công
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	36.616.797.043	33.039.831.716	3.722.057.519	31.972.582	73.410.658.860
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>36.616.797.043</b>	<b>33.039.831.716</b>	<b>3.722.057.519</b>	<b>31.972.582</b>	<b>73.410.658.860</b>
<b>Giá trị hao mòn luỹ kế</b>					
Số dư đầu năm	22.267.382.223	25.342.249.048	3.722.057.519	31.972.582	51.363.661.372
Khấu hao trong năm	1.499.257.416	2.205.833.508	-	-	3.705.090.924
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>23.766.639.639</b>	<b>27.548.082.556</b>	<b>3.722.057.519</b>	<b>31.972.582</b>	<b>55.068.752.296</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	14.349.414.820	7.697.582.668	-	-	22.046.997.488
Tại ngày cuối năm	<b>12.850.157.404</b>	<b>5.491.749.160</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.341.906.564</b>

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thẻ chép, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 18.341.906.564 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 22.046.997.488 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 23.981.038.366 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 23.981.038.366 VND).

## 11 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình tại ngày 31/12/2025 là phần mềm kế toán với nguyên giá là 75.980.000 VND, tài sản này đã khấu hao hết và vẫn còn sử dụng.

## 12 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

		31/12/2025		01/01/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ (i)	Giá trị	Số có khả năng trả nợ (i)
		VND	VND	VND	VND
a)	<b>Ngắn hạn</b>				
	<i>Bên liên quan</i>	<b>878.656.213</b>		<b>878.656.213</b>	
	Công ty CP Tù Liêm	878.656.213		878.656.213	
	<i>Bên khác</i>	<b>10.521.812.678</b>		<b>10.644.197.374</b>	
	Công ty CP Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội (ii)	1.342.967.602		1.342.967.602	
	Công ty TNHH MTV Xuân An Bình	1.778.378.995		1.778.378.995	
	Các người bán khác	7.400.466.081		7.522.850.777	
		<b>11.400.468.891</b>		<b>11.522.853.587</b>	
b)	<b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>				
	Công ty CP Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội (ii)	1.342.967.602		1.342.967.602	
	Công ty TNHH MTV Xuân An Bình	1.778.378.995		1.778.378.995	
	Các người bán khác	8.279.122.294		8.394.741.538	
		<b>11.400.468.891</b>		<b>11.516.088.135</b>	

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa có đủ cơ sở để đánh giá số có khả năng trả nợ do Công ty đang trong quá trình tìm kiếm các giải pháp để thanh toán các khoản nợ nêu trên.

(ii) Phải trả liên quan đến Dự án đầu tư dây chuyền lò nung Tuynel, Công ty giữ lại chưa thanh toán đảm bảo nhà thầu xuất hóa đơn để Công ty đủ điều kiện khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào. (Thuyết minh số 6).

## 13 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
Các khách hàng khác	34.231.200		34.231.200	
	<b>34.231.200</b>		<b>34.231.200</b>	

#### 14 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	956.287.524	(1.363.173)	361.000.000	-	593.924.351
Thuế thu nhập cá nhân	-	278.069.602	75.420.954	-	-	353.490.556
Thuế tài nguyên	-	805.365.980	-	-	-	805.365.980
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	959.032.988	262.040.464	139.725.617	-	1.081.347.835
Các loại thuế khác	-	1.062.629.386	59.362.819	-	-	1.121.992.205
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	3.542.827.218	1.115.850.032	58.576.031	-	4.600.101.219
	<b>- 7.604.212.698</b>	<b>1.511.311.096</b>	<b>559.301.648</b>	<b>- 8.556.222.146</b>		

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.

**15 CHI PHÍ PHẢI TRÀ NGÂN HẠN**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Chi phí lãi vay	975.074.436	562.533.148
Chi phí đào, dồn đất nguyên liệu	750.813.480	750.813.480
Chi phí phải trả khác	50.000.000	50.000.000
	<b>1.775.887.916</b>	<b>1.363.346.628</b>

**16 PHẢI TRÀ KHÁC**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
Kinh phí công đoàn	457.771.194	447.702.634
Bảo hiểm xã hội	3.182.487.210	4.664.369.102
Bảo hiểm y tế	1.710.054	14.153.140
Bảo hiểm thất nghiệp	615.412	4.500.232
Phải trả khác	12.096.055.461	9.228.330.211
- Chi phí lãi vay	8.056.172.704	6.526.597.579
- Phải trả Tổng Công ty Viglacera - CTCP	734.365.462	734.365.462
- Phải trả, phải nộp khác	3.305.517.295	1.967.367.170
	<b>15.738.639.331</b>	<b>14.359.055.319</b>
<b>a.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bãi Cháy	5.968.071.663	4.830.889.015
Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh	2.088.101.041	1.695.708.564
Bảo hiểm xã hội tỉnh Quảng Ninh	4.834.362.996	5.972.250.463
Tổng công ty Viglacera - CTCP	734.365.462	734.365.462
Phải trả đối tượng khác	2.113.738.169	1.125.841.815
	<b>15.738.639.331</b>	<b>14.359.055.319</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	484.414.475	364.414.475
	<b>484.414.475</b>	<b>364.414.475</b>
<b>b.2) Chi tiết theo đối tượng</b>		
Công ty CP Tập đoàn Công nghệ Năng lượng LIVE AGAIN	344.414.475	344.414.475
Công ty cổ phần Đông Dương AVA	100.000.000	-
Phải trả đối tượng khác	40.000.000	20.000.000
	<b>484.414.475</b>	<b>364.414.475</b>

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
c) <b>Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>		
Bảo hiểm xã hội	4.834.362.996	5.972.250.463
Chi phí lãi vay	8.056.172.704	6.526.597.579
Tổng Công ty Viglacera - CTCP (i)	734.365.462	734.365.462
	<b>13.624.901.162</b>	<b>13.233.213.504</b>
d) <b>Trong đó: Bên liên quan</b>		
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	734.365.462	734.365.462
	<b>734.365.462</b>	<b>734.365.462</b>

(i) Là khoản nợ Tổng Công ty Viglacera chưa thu nhầm hỗ trợ nguồn tiền cho Công ty trong giai đoạn khó khăn.

## 17 VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

		01/01/2025	Số có khả năng trả nợ () VND	Trong năm VND	Giảm VND	31/12/2025 VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ () VND
a)	<b>Vay ngắn hạn</b>							
	Vay ngắn hạn	19.980.411.337		648.060.589		-	20.628.471.926	
	- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bãi Cháy (1)	7.570.720.541		-		-	7.570.720.541	
	- Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh (2)	2.092.005.912		-		-	2.092.005.912	
	- Vay cá nhân (3)	10.317.684.884		648.060.589		-	10.965.745.473	
	Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	12.200.204.206		688.137.522		-	12.888.341.728	
	- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bãi Cháy (4)	605.640.653		-		-	605.640.653	
	- Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh (5)	818.602.239		-		-	818.602.239	
	- Vay cá nhân (6)	10.775.961.314		688.137.522		-	11.464.098.826	
	<b>32.180.615.543</b>	<b>1.336.198.111</b>				<b>-</b>	<b>33.516.813.654</b>	
b)	<b>Vay dài hạn</b>							
	- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bãi Cháy (4)	605.640.653		-		-	605.640.653	
	- Ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ninh (5)	818.602.239		-		-	818.602.239	
	- Vay cá nhân (6)	11.235.961.314		1.348.137.521		-	12.584.098.835	
	<b>12.660.204.206</b>	<b>1.348.137.521</b>				<b>-</b>	<b>14.008.341.727</b>	
	Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(12.200.204.206)					(12.888.341.728)	
	Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>460.000.000</b>					<b>1.119.999.999</b>	

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty chưa có đủ cơ sở để đánh giá số có khả năng trả nợ do Công ty đang trong quá trình tìm kiếm các giải pháp để thanh toán các khoản nợ nêu trên.

c) **Số vay quá hạn chưa thanh toán**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
	VND	VND	VND	VND
Vay	33.446.813.654	8.056.172.704	32.378.515.546	6.526.597.579
	<b>33.446.813.654</b>	<b>8.056.172.704</b>	<b>32.378.515.546</b>	<b>6.526.597.579</b>

d) Các khoản vay đối với các bên liên quan

Mối quan hệ	31/12/2025		01/01/2025	
	Gốc VND	Lãi VND	Gốc VND	Lãi VND
Vay Ông Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	3.113.743.700	43.435.025	2.240.249.795
Ông Nguyễn Hợi	Thành viên HĐQT	129.831.918	1.735.835	120.499.922
Bà Trần Thúy Hằng	Người có liên quan của ông Nguyễn Chí Thanh - Thành viên HĐQT	1.873.868.090	174.701.798	1.839.239.798
Bà Lưu Thị Thoa	Thành viên HĐQT	259.696.923	3.472.112	241.030.552
Ông Nguyễn Đức Hồng	Người có liên quan của bà Lưu Thị Thoa - Thành	1.866.213.117	7.362.594	1.732.074.350
Bà Đào Thị Hải Yến	Người có liên quan của Ông Nguyễn Hợi - Thành Viên HĐQT	2.792.456.609	47.963.092	2.592.893.809
		10.035.810.357	278.670.456	8.765.988.226
				163.655.569

#### Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

(1) Hợp đồng tín dụng số 17/2019/HĐCVHM/NHCT306 - VIGLACERA HẠ LONG I ngày 29/03/2019 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bãi Cháy, với các điều khoản chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 13.000.000.000 VND;

- Thời hạn duy trì hạn mức: Đến hết ngày 14/04/2021;
- Mục đích sử dụng tiền vay: Vay vốn bù sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất cho vay: Theo lãi suất thả nổi, lãi suất cho vay tại thời điểm ký hợp đồng tín dụng là 7,5%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Hình thức bảo đảm, giá trị tài sản bảo đảm theo các cam kết bảo lãnh theo hợp đồng bảo lãnh mà bên vay đã ký;
- Công ty cam kết thực hiện đầy đủ biện pháp bảo đảm bằng tài sản theo yêu cầu nếu sử dụng vốn vay không đúng nội dung thoả thuận trong hợp đồng;
- Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là: 7.570.720.541 VND.

Ngày 16/10/2023, Chi cục Thi hành án Dân sự Thị xã Quảng Yên đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 74/QĐ-CCTHANDS buộc Công ty CP Gốm Xây dựng Yên Hưng phải có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam số tiền 11.168.255.476 VND (tính đến ngày 11/05/2023). Nếu Công ty CP Gốm Xây dựng Yên Hưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi thi hành bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo của Công ty CP Gốm Xây dựng Yên Hưng. Tính đến ngày 31/12/2025, số nợ gốc bao gồm vay ngắn hạn và dài hạn lần lượt là: 7.570.720.541 VND, 605.640.653 VND và nợ lãi là: 5.968.071.663 VND (xem thuyết minh số 16a.2).

(2) Hợp đồng tín dụng số 31762.18.603.1273648.TD ngày 10/09/2018 với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quảng Ninh, với các điều khoản chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 4.000.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức: Đến ngày 20/09/2021;
- Mục đích sử dụng tiền vay: Phục vụ sản xuất kinh doanh;
- Thời hạn của mỗi khoản vay trong hạn mức: Không vượt quá 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: Được xác định tại từng thời điểm;
- Biện pháp bảo đảm: Động sản và bất động sản;
- Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là: 2.092.005.912 VND.

Ngày 21/11/2023, Chi cục Thi hành án Dân sự Thị xã Quảng Yên đã ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 181/QĐ-CCTHANDS buộc Công ty CP Gốm Xây dựng Yên Hưng phải có nghĩa vụ trả thanh toán cho Ngân hàng TMCP Quân Đội số tiền 3.971.251.438 VND (tính đến ngày 25/04/2023). Nếu Công ty CP Gốm Xây dựng Yên Hưng không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ ngay sau khi thi hành bản án của Tòa có hiệu lực pháp luật thì Ngân hàng TMCP Quân đội có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền xử lý tài sản đảm bảo của Công ty CP Gốm Xây dựng Yên Hưng. Tính đến ngày 31/12/2025, số nợ gốc bao gồm vay ngắn hạn và dài hạn lần lượt là: 2.092.005.912 VND, 818.602.239 VND và nợ lãi là: 2.088.101.041 VND (xem thuyết minh số 16a.2).

(3) Các khoản vay cá nhân ngắn hạn tại ngày 31/12/2025 với thời hạn 06 tháng, lãi suất là 10,5%/năm với hình thức bảo đảm là tín chấp. Số dư các khoản vay cá nhân ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2025 là 10.965.745.473 VND.

#### Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(4) Hợp đồng tín dụng số 64/2016- HĐTD/NHCT 306 - VIGLACERA HÀ LONG I ngày 04/10/2016 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bãi Cháy với các điều khoản chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 11.800.000.000 VND;
- Mục đích sử dụng: Thanh toán chi phí đầu tư Dự án đầu tư mở rộng sản xuất Hệ lò nung, hầm sấy tuyneel số 3;
- Thời hạn giải ngân: Đến hết ngày 31/12/2016;
- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Lãi suất cho vay: 9%/năm lãi suất có thể được điều chỉnh ở các tháng tiếp theo theo đúng quy định;
- Thời gian ân hạn: 06 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Thủ chấp: Bằng các hợp đồng đảm bảo;
- Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là: 605.640.653 VND. Khoản nợ này đã quá hạn và đang trong quá trình bị thi hành án (như thông tin ở mục (1)).

(5) Hợp đồng cho vay số 748.18.603.1273648.TD ngày 17/01/2018 với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Quảng Ninh, với các điều khoản chi tiết như sau:

- Hạn mức vay: 3.500.000.000 VND;
- Thời hạn cấp hạn mức: kể từ 05/01/2018 đến ngày 05/06/2018 tối đa 5 tháng;
- Thời hạn cho vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên;
- Mục đích sử dụng tiền vay: Bổ sung vốn vay trung và dài hạn cho khách hàng phục vụ đầu tư xây dựng trụ sở văn phòng theo quyết định số 70/CTCP-HĐQT ngày 28/06/2017 của chủ tịch HĐQT Gốm Xây dựng Yên Hưng.
- Lãi suất cho vay: Được xác định cụ thể trên từng khế ước nhận nợ tại thời điểm giải ngân;
- Biện pháp bảo đảm: Tài sản bảo đảm của Bên vay được dùng để bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nghĩa vụ khác bao gồm: Bất động sản (Toàn bộ tài sản gắn liền trên đất hình thành từ phương án MB tài trợ theo chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền GCN: CT00965, cơ quan cấp: Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 25/12/2012; cấp cho công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng và giấy phép xây dựng do UBND thị xã Quảng Yên cấp ngày 10/08/2017);
- Số dư tại thời điểm 31/12/2025 là: 818.602.239 VND. Khoản nợ này đã quá hạn và đang trong quá trình bị thi hành án (như thông tin ở mục (2)).

(6) Các khoản vay cá nhân dài hạn tại ngày 31/12/2025 với thời hạn 24 tháng, lãi suất là 11,5%/năm với hình thức bảo đảm là tín chấp. Số dư các khoản vay cá nhân dài hạn tại thời điểm 31/12/2025 là 12.584.098.835 VND, nợ đến hạn trả trong 12 tháng tới là: 11.464.098.836 VND.

## 18 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	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận chưa phân phối	Công VND
Số dư đầu năm trước Lỗi trong năm trước	10.000.000.000	100.000.000	(950.000)	9.234.507.003	1.154.783.600	(53.809.500.153)	(33.321.159.550)
Số dư cuối năm trước	<u>10.000.000.000</u>	<u>100.000.000</u>	<u>(950.000)</u>	<u>9.234.507.003</u>	<u>1.154.783.600</u>	<u>(63.889.996.782)</u>	<u>(43.401.656.179)</u>
Số dư đầu năm nay Lỗi trong năm nay	10.000.000.000	100.000.000	(950.000)	9.234.507.003	1.154.783.600	(63.889.996.782)	(43.401.656.179)
Số dư cuối năm nay	<u>10.000.000.000</u>	<u>100.000.000</u>	<u>(950.000)</u>	<u>9.234.507.003</u>	<u>1.154.783.600</u>	<u>(9.738.231.803)</u>	<u>(9.738.231.803)</u>

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 VND	Tỷ lệ	01/01/2025 VND	Tỷ lệ
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	2.600.000.000	26,00%	2.600.000.000	26,00%
Các cổ đông khác	7.399.050.000	73,99%	7.399.050.000	73,99%
Cổ phiếu quỹ	950.000	0,01%	950.000	0,01%
	<b>10.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>100%</b>

c) Giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	10.000.000.000	10.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	10.000.000.000	10.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.000.000	1.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.000.000	1.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	1.000.000	1.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	95	95
- Cổ phiếu phổ thông	95	95
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	999.905	999.905
- Cổ phiếu phổ thông	999.905	999.905
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000VND/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	9.234.507.003	9.234.507.003
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.154.783.600	1.154.783.600
	<b>10.389.290.603</b>	<b>10.389.290.603</b>

19. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐÓI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUẾ HOẠT ĐỘNG

Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất sau:

STT	Số hợp đồng	Địa điểm	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích	Thời hạn
1	304/HĐTĐ ngày 13/06/2016	Phường Hiệp Hòa, Tỉnh Quảng Ninh	90.018,9	Sản xuất gạch	30 năm (từ 31/05/2001 đến 16/01/2031)
2	232/HĐTĐ ngày 23/05/2017	Phường Hiệp Hòa, Tỉnh Quảng Ninh	518	Nhà giới thiệu sản phẩm	Hàng năm (từ 29/07/2004)

3	654/HĐTĐ ngày 09/11/2016	Phường Hiệp Hòa, Tỉnh Quảng Ninh	36.805,5	Trụ sở làm việc và khu nhà tập thể	50 năm (từ 06/09/2006 đến 06/09/2056)
---	-----------------------------	--	----------	--	---

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.

## 20 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu thành phẩm gạch	532.604.692	587.484.004
Doanh thu cho thuê tài sản	171.000.000	784.836.000
Doanh thu dịch vụ vận chuyển	-	170.020.800
	<b>703.604.692</b>	<b>1.542.340.804</b>

## 21 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của thành phẩm gạch	1.368.244.814	1.397.720.213
Giá vốn cho thuê tài sản	-	6.178.388
Giá vốn dịch vụ vận chuyển	-	170.020.800
Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(936.370.711)	(18.726.905)
	<b>431.874.103</b>	<b>1.555.192.496</b>

## 22 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	118.996	101.497
	<b>118.996</b>	<b>101.497</b>

## 23 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	3.306.535.478	3.220.891.768
	<b>3.306.535.478</b>	<b>3.220.891.768</b>

Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan  
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 35)

**24 CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	1.085.469
	<b><u>-</u></b>	<b><u>1.085.469</u></b>

**25 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.536.191	4.123.861
Chi phí nhân công	775.739.341	721.978.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	206.216.868	206.216.868
Thuế, phí và lệ phí	381.010.636	333.134.307
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	238.464.595	(82.656.771)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	288.490.481	143.872.996
Chi phí khác bằng tiền	150.786.800	92.201.645
	<b><u>2.051.244.912</u></b>	<b><u>1.418.871.306</u></b>

**26 THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập từ bán phế liệu	212.500.000	-
Thuế được giảm	100.215.728	92.459.692
Thu nhập từ tiền điện cho thuê mặt bằng	-	1.263.215.580
Thu nhập từ xóa nợ không phải trả	106.701.644	-
Thu nhập khác	4.200.000	-
	<b><u>423.617.372</u></b>	<b><u>1.355.675.272</u></b>

**27 CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí khấu hao giai đoạn dừng sản xuất	3.498.874.056	3.498.874.056
Tiền chậm nộp thuế, BHXH	727.254.099	1.441.553.632
Phí cấp quyền khai thác khoáng sản mỏ Sông Khoai	674.014.327	522.491.726
Chi phí từ tiền điện cho thuê mặt bằng	-	1.263.215.580
Các khoản khác	175.775.888	56.438.169
	<b><u>5.075.918.370</u></b>	<b><u>6.782.573.163</u></b>

28 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(9.738.231.803)	(10.080.496.629)
Các khoản điều chỉnh tăng	7.532.663.633	8.161.319.456
- Các khoản tiền phạt	727.254.099	1.441.553.632
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.306.535.478	3.220.891.768
- Chi phí giai đoạn dừng sản xuất	3.498.874.056	3.498.874.056
Thu nhập chịu thuế TNDN	(2.205.568.170)	(1.919.177.173)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	-	-
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	-	-

29 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

*Liên quan đến lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng*

Lỗ tính thuế chưa sử dụng nhưng chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoán lại vào Bảng cân đối kế toán: Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng là 33.616.962.302 VND. Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng này là chưa chắc chắn. Do đó, Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoán lại và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoán lại trong báo cáo tài chính này liên quan đến các khoản lỗ tính thuế này.

*Liên quan đến chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Phần chi phí lãi vay không được trừ theo quy định tại Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020 của Bộ Tài chính được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Số chi phí lãi vay thực tế được chuyển qua các năm sau cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch so với số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ có thể được sử dụng để giảm trừ vào tổng thu nhập chịu thuế như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển thành chi phí lãi vay được trừ đến năm	Tình trạng kiểm tra của các cơ quan thuế	Chi phí lãi vay vượt ngưỡng không được trừ các năm	Chi phí lãi vay không được trừ đã sử dụng và hết thời hạn sử dụng tại ngày 31/12/2025	Chi phí lãi vay không được trừ còn được chuyển sang các năm tính thuế sau tại ngày 31/12/2025
			VND	VND	VND
2020	2025	chưa thanh tra	2.581.694.548		-
2021	2026	chưa thanh tra	2.950.171.612		2.950.171.612
2022	2027	chưa thanh tra	3.081.489.055		3.081.489.055
2023	2028	chưa thanh tra	3.236.313.518		3.236.313.518
2024	2029	chưa thanh tra	3.220.891.768		3.220.891.768
2025	2030	chưa thanh tra	3.306.535.478		3.306.535.478
			<b>18.377.095.979</b>	<b>-</b>	<b>15.795.401.431</b>

Giám đốc Công ty đánh giá khả năng Công ty được kết chuyển các khoản chi phí lãi vay không được trừ này sang các năm tiếp theo là chưa chắc chắn. Do đó, không có tài sản thuế thu nhập hoán lại nào liên quan đến các khoản này được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán năm nay.

### 30 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 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(9.738.231.803)	(10.080.496.629)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(9.738.231.803)	(10.080.496.629)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	999.905	999.905
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>(9.739)</b>	<b>(10.081)</b>

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

### 31 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.536.191	5.209.330
Chi phí nhân công	775.739.341	721.978.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	206.216.868	206.216.868
Thuế, phí và lệ phí	381.010.636	333.134.307
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	238.464.595	(82.656.771)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	320.820.881	320.072.184
Chi phí khác bằng tiền	150.786.800	92.201.645
	<b>2.083.575.312</b>	<b>1.596.155.963</b>

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

#### a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

Toàn bộ số tiền vay nhận được phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường.

#### b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

Toàn bộ số tiền vay đã trả trong năm phản ánh trên Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ là Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường.

### 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty CP Từ Liêm	Cùng Tổng công ty
Bà Trần Thúy Hằng	Người có liên quan của ông Nguyễn Chí Thanh - Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Hồng	Người có liên quan của bà Lưu Thị Thoa - Thành viên HĐQT
Bà Đào Thị Hải Yến	Người có liên quan của Ông Nguyễn Hợi - Thành Viên HĐQT
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý 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:

	<u>Năm 2025</u> VND	<u>Năm 2024</u> VND
<b>Chi phí tài chính</b>		
Ông Nguyễn Minh Tuấn	461.937.145	425.085.513
Bà Trần Thúy Hằng	185.891.075	172.314.765
Bà Lưu Thị Thoa	34.159.781	29.512.679
Ông Nguyễn Đức Hồng	19.898.378	18.370.069
Bà Đào Thị Hải Yến	140.968.641	130.890.739
Ông Nguyễn Hợi	71.071.348	66.064.747
	9.947.922	7.932.514

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025</u> VND	<u>Năm 2024</u> VND
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Chủ tịch HĐQT	-
Ông Nguyễn Hợi	Thành viên HĐQT	-
Ông Nguyễn Chí Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc (Miễn nhiệm giám đốc ngày 04 tháng 07 năm 2025)	78.667.500
Bà Lưu Thị Thoa	Thành viên HĐQT	10.000.000
Ông Nguyễn Đức Bằng	Thành viên HĐQT	-
Ông Vũ Đình Thảo	Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 08 năm 2025)	46.958.500

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 SÓ 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 Hàng Kiểm toán AASC kiểm toán.



## Hà Thị Hoa Người lập biếu



**Hà Thị Hoa**  
Phụ trách Kế toán



VŨ ĐÌNH THÀO  
Giám đốc  
Quảng Ninh, n