

**CÔNG TY CỔ PHẦN
GẠCH NGÓI TỪ SƠN**
Số: 37/VTS-TCKH

V/v: "Giải trình kết quả KSKD, chênh
lệch LNST quý 1/2026 so với cùng kỳ"

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

Bắc Ninh, ngày 14 tháng 04 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 Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026.

Công ty cổ phần gạch ngói Từ Sơn (Mã chứng khoán: VTS) giải trình kết quả sản xuất kinh doanh (SXKD) và chênh lệch Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (LNST) quý 1/2026 so với cùng kỳ năm trước như sau:

1. Số liệu chênh lệch (VNĐ)

Chỉ tiêu	Quý		
	Quý 1/2025	Quý 1/2026	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4) = (3)-(2)
Lợi nhuận sau thuế	-1.240.270.709	-560.512.820	679.757.889

2. Giải trình nguyên nhân:

- Công ty tiếp tục dừng hoạt động sản xuất tại 2 Nhà máy để tập trung tiêu thụ hàng tồn kho và triển khai thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất Nhà ở.

- Doanh thu cho thuê kho xưởng ngắn hạn tăng cao, chiếm 71%/Tổng doanh thu quý 1/2026 nên đã giảm lỗ so với cùng kỳ

- Chi phí khấu hao tài sản quý 1/2026 giảm 183 triệu đồng so với cùng kỳ

- Chi phí chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động

Từ các nguyên nhân cơ bản trên làm cho kết quả SXKD quý 1/2026 bị âm, đồng thời là nguyên nhân chênh lệch kết quả LNST quý 1/2026 giảm lỗ so với cùng kỳ quý 1/2025 là 679,7 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;
- Lưu VT, TCKH;



GIÁM ĐỐC CÔNG TY
Trần Xuân Hùng

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI TỬ SƠN
MST: 2300101958

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ 1 NĂM 2026

Bắc Ninh, năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		15.846.124.381	16.305.108.741
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	509.032.643	646.018.899
111	1. Tiền		509.032.643	646.018.899
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	11.400.000.000	11.400.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		11.400.000.000	11.400.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		723.718.356	724.310.977
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.977.857.616	1.980.857.310
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	114.935.035	113.421.332
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	491.917.744	453.865.894
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.860.992.039)	(1.823.833.559)
140	IV. Hàng tồn kho	9	3.168.243.832	3.315.751.565
141	1. Hàng tồn kho		3.419.049.800	3.680.716.013
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(250.805.968)	(364.964.448)
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		45.129.550	219.027.300
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	9.000.000	2.250.000
163	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		36.129.550	216.777.300
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		418.421.308	523.626.858
220	II. Tài sản cố định		416.221.308	519.556.620
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	416.221.308	519.556.620
222	- Nguyên giá		47.076.450.447	47.076.450.447
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.660.229.139)	(46.556.893.827)
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)
260	VI. Đầu tư tài chính dài hạn	12	-	-
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.300.000.000	1.300.000.000
264	2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(1.300.000.000)	(1.300.000.000)
270	VII. Tài sản dài hạn khác		2.200.000	4.070.238
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	2.200.000	4.070.238
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.264.545.689	16.828.735.599

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.501.535.778	4.505.212.868
310	I. Nợ ngắn hạn		4.408.915.778	4.446.162.868
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.654.286.124	2.801.382.124
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		33.030.801	33.030.734
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	67.980.919	177.300.140
315	4. Phải trả người lao động		320.810.424	323.709.280
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	73.666.667	117.646.667
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17	577.718.928	325.986.191
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	558.254.186	523.740.003
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		123.167.729	143.367.729
330	II. Nợ dài hạn		92.620.000	59.050.000
338	1. Phải trả dài hạn khác	18	92.620.000	59.050.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.763.009.911	12.323.522.731
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	11.763.009.911	12.323.522.731
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		20.002.050.000	20.002.050.000
412	2. Thặng dư vốn		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 mua lại của chính mình		(2.050.000)	(2.050.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		6.511.475.098	6.511.475.098
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(36.424.489.273)	(35.863.976.453)
420a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối kỳ trước		(35.863.976.453)	(36.592.105.484)
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		(560.512.820)	728.129.031
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.264.545.689	16.828.735.599

Người lập

Nguyễn Thị Mơ

TP. Tài chính kế hoạch

Nguyễn Thị Mơ

Lập ngày 04 tháng 04 năm 2026

Giám đốc Công ty



Trần Xuân Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 1/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2026
			VND	VND	VND	VN
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	608.407.605	1.500.866.191	608.407.605	1.500.866.191
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		608.407.605	1.500.866.191	608.407.605	1.500.866.191
11	4. Giá vốn hàng bán	23	220.909.509	1.460.692.670	220.909.509	1.460.692.670
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		387.498.096	40.173.521	387.498.096	40.173.521
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	127.706.596	46.292.988	127.706.596	46.292.988
23	8. Chi phí tài chính		-	-	-	-
24	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	119.260.324	240.575.578	119.260.324	240.575.578
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	863.626.454	1.014.235.442	863.626.454	1.014.235.442
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(467.682.086)	(1.168.344.511)	(467.682.086)	(1.168.344.511)
31	13. Thu nhập khác	27	818.182	68.397.899	818.182	68.397.899
32	14. Chi phí khác	28	93.648.916	140.324.097	93.648.916	140.324.097
40	15. Lợi nhuận khác		(92.830.734)	(71.926.198)	(92.830.734)	(71.926.198)
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(560.512.820)	(1.240.270.709)	(560.512.820)	(1.240.270.709)
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21	-	-	-	-
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(560.512.820)	(1.240.270.709)	(560.512.820)	(1.240.270.709)
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		(280)	(620)	(280)	(620)

Người lập



Nguyễn Thị Mơ

TP. Tài chính kế hoạch



Nguyễn Thị Mơ



Trần Xuân Hùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày	Lũy kế Từ ngày
			01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(560.512.820)	(1.240.270.709)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		103.335.312	286.588.992
03	- Các khoản dự phòng		(77.000.000)	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(127.706.596)	(46.292.988)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(661.884.104)	(999.974.705)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		189.295.865	60.061.424
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		261.666.213	1.238.812.355
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(3.677.090)	871.348.681
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(4.879.762)	12.120.711
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Chi phí đi vay đã trả		-	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	-
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(33.303.600)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(219.478.878)	1.149.064.866
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.600.000.000)	(2.200.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.600.000.000	1.200.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		82.492.622	19.619.564
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		82.492.622	(980.380.436)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ ngày	Lũy kế Từ ngày
			01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
			VND	VND
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	0. Tiền thu từ đi vay		-	-
34	0. Tiền trả nợ gốc vay		-	-
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		-	-
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(136.986.256)	168.684.430
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		646.018.899	569.919.353
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>509.032.643</u>	<u>738.603.783</u>

Người lập

TP. Tài chính kế hoạch



Nguyễn Thị Mơ



Nguyễn Thị Mơ

Lập ngày 4 tháng 04 năm 2026
 Giám đốc Công ty



Trần Xuân Hùng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Quý 1/2026

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.

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.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 18 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 21 người).

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Đường Trần Phú, Tổ dân phố Tân Lập, Phường Từ Sơn, T. Bắc Ninh.

Lĩnh vực kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của công ty là sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty bao gồm sản xuất kinh doanh gạch ngói, cho thuê kho xưởng

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Nhà máy Từ Sơn

Nhà máy Hải Dương

Địa chỉ

Phường Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

Phường Thành Đông, Thành phố Hải Phòng

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

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

Công ty áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2026

2.3 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.4 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

2.5 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

2.6 . Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

2.7 . Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

2.8 . Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

2.9 . Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	07 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	07 - 10 năm
Trang thiết bị văn phòng	06 năm
Phần mềm máy tính	4 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	
Quyền sử dụng đất vô thời hạn	
Các tài sản khác	

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	XX - XX năm
Cơ sở Hạ tầng	XX - XX năm
Tài sản khác	XX - XX năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi, tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bên bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

2.12 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian chờ phân bổ hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh :

- ▶ Chi phí chờ phân bổ về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn; và
- ▶ Các chi phí khác.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

2.13 . Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh . Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh . Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cản trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

2.14 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

2.15 . Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

2.16 . Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

2.17 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.18 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo chính sách kế toán mà đơn vị đang áp dụng theo quy định tại Điều 69. Tài khoản 413 Chênh lệch tỷ giá hối đoái - Thông tư 99/2025/TT-BTC:

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.19 . 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).

Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu để phản ánh số hiện có và tình hình tăng, giảm các quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Các quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu được hình thành từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Việc trích và sử dụng quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu phải theo cơ chế tài chính hiện hành đối với từng loại doanh nghiệp hoặc theo quyết định của chủ sở hữu.

Cổ phiếu mua lại của chính mình để phản ánh giá trị hiện có và tình hình biến động tăng, giảm giá trị cổ phiếu quỹ hoặc cổ phiếu đã phát hành bởi công ty cổ phần và được mua lại bởi chính công ty đó.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch phát sinh do việc Công ty mẹ ghi nhận tăng giá trị các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và khi đánh giá lại tại thời điểm bàn giao sang công ty cổ phần. Chênh lệch này được ghi giảm vào khoản mục chênh lệch đánh giá lại tài sản trên báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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 Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.20 . Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/ đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

▶ **Quỹ đầu tư và phát triển**

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

▶ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

▶ **Cổ tức**

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 các công ty con và thông báo ngày chốt quyền nhận của tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.21 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và 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

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- 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;
- Tổng 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 được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách [so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án.] trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

2.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

2.23 . 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) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được 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 cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.24 . Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.168.792	171.378
Tiền gửi không kỳ hạn	507.863.851	645.847.521
	509.032.643	646.018.899
	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi tiết Tiền gửi không kỳ hạn:		
<i>Ngân hàng BIDV Hải Dương</i>	<i>19.860.219</i>	<i>20.682.963</i>
<i>Ngân hàng BIDV Từ Sơn</i>	<i>488.003.632</i>	<i>625.164.558</i>
	507.863.851	645.847.521

Dường Trần Phú, Tổ dân phố Tân Lập, Phường Tư Sơn, T. Bắc Ninh

Quý 1/2026

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

		31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	
Ngắn hạn							
- Tiền gửi có kỳ hạn	11.400.000.000	11.400.000.000	-	11.400.000.000	11.400.000.000	-	
<i>Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV</i>							
<i>Tư Sơn (*)</i>	11.400.000.000	11.400.000.000	-	11.400.000.000	11.400.000.000	-	
	11.400.000.000	11.400.000.000	-	11.400.000.000	11.400.000.000	-	

(*) Chi tiết tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV Tư Sơn đến 31/03/2026:

STT	Số tài khoản	Ngày gửi	Ngày đến hạn	Kỳ hạn	Lãi suất	Số dư gốc
1	810010198105	10/04/2025	10/04/2026	12 tháng	4.20%/năm	600.000.000
2	811010640513	07/05/2025	07/05/2026	12 tháng	4.20%/năm	700.000.000
3	819011086381	03/06/2025	03/06/2026	12 tháng	4.20%/năm	1.000.000.000
4	814011086406	03/06/2025	03/06/2026	12 tháng	4.20%/năm	1.000.000.000
5	814011086352	03/06/2025	03/06/2026	12 tháng	4.20%/năm	1.000.000.000
6	810011086419	03/06/2025	03/06/2026	12 tháng	4.20%/năm	1.200.000.000
7	817014091126	05/12/2025	05/06/2026	6 tháng	5.00%/năm	500.000.000
8	813014091120	05/12/2025	05/06/2026	6 tháng	5.00%/năm	500.000.000
9	819011478835	25/06/2025	25/06/2026	12 tháng	4.20%/năm	1.000.000.000
10	815011575339	01/07/2025	01/07/2026	12 tháng	4.20%/năm	1.000.000.000
11	814014155681	09/12/2025	09/12/2026	12 tháng	5.50%/năm	700.000.000
12	819015862935	03/03/2026	03/03/2027	12 tháng	7.00%/năm	1.100.000.000
13	815016021071	10/03/2026	10/03/2027	12 tháng	7.00%/năm	500.000.000
14	815010030058	01/04/2025	01/04/2026	13 tháng	4.20%/năm	600.000.000
						600.000.000
						11.400.000.000

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn				
Phải thu từ khách hàng bên ngoài	1.977.857.616	(1.756.665.839)	1.980.857.310	(1.719.507.359)
<u>Chi tiết:</u>				
Công ty CP đầu tư và XD số 4-TCT XD Hà Nội	352.476.654	(352.476.654)	352.476.654	(352.476.654)
CN công ty CP đầu tư và XD số 4-XN XD số 1	249.783.470	(249.783.470)	249.783.470	(249.783.470)
CT liên doanh XD nền móng phía nam	217.431.186	(217.431.186)	217.431.186	(217.431.186)
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà Hà Nội 22	177.974.000	(105.401.000)	177.974.000	(95.488.600)
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	173.845.440	(52.153.632)	173.845.440	(26.907.552)
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4.2	171.135.636	(171.135.636)	171.135.636	(171.135.636)
Công ty TNHH đầu tư và phát triển An Tường	113.040.000	(113.040.000)	113.040.000	(113.040.000)
Công ty CP đầu tư và xây dựng Thành Nam	78.206.264	(78.206.264)	78.206.264	(78.206.264)
Công ty CP XD và PT đô thị Thăng Long	65.119.910	(65.119.910)	65.119.910	(65.119.910)
Vũ Quang Đạo	61.592.765	(61.592.765)	61.592.765	(61.592.765)
XN XD số 8-Công ty CP XD bảo tàng Hồ Chí Minh	56.479.985	(56.479.985)	56.479.985	(56.479.985)
XN 72 - Công ty xây lắp 386 BQP(HĐ01/2004)	34.781.799	(34.781.799)	34.781.799	(34.781.799)
CN CTCP Đư và XD số 4 - XNXD Số 3 Trần văn Kháng	32.167.508	(32.167.508)	32.167.508	(32.167.508)
Ngô Anh Tuấn	29.366.870	(29.366.870)	29.366.870	(29.366.870)
Vũ văn Thanh	27.797.711	(27.797.711)	27.797.711	(27.797.711)
Đinh Thị Thu Lương	27.288.064	(27.288.064)	27.288.064	(27.288.064)
Nguyễn Văn Tùng	22.543.438		25.543.438	
Nguyễn Văn Tùng	25.365.260	(25.365.260)	25.365.260	(25.365.260)
Công ty cổ phần cơ khí và Xây dựng Viglacera	24.915.500	(24.915.500)	24.915.500	(24.915.500)
Nguyễn Minh Thanh	12.500.000	(12.500.000)	12.500.000	(12.500.000)

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI TỪ SƠNĐường Trần Phú, Tổ dân phố Tân Lập, Phường
Từ Sơn, T. Bắc NinhBáo cáo tài chính
Quý 1/2026

Công ty cổ phần XD VITECCONS	10.648.000	(10.648.000)	10.648.000	(10.648.000)
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CẨM Vũ Hồng Thái	8.766.450	(4.383.225)	8.766.450	(4.383.225)
Ông Lê Văn Kiên	4.631.400	(4.631.400)	4.631.400	(4.631.400)
	306			
	1.977.857.616	(1.756.665.839)	1.980.857.310	(1.719.507.359)

Chi tiết phải thu khách hàng theo nội dung

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	1.977.857.616	1.980.857.310
Phải thu khách hàng mua vật liệu xây dựng	1.969.090.860	1.972.090.860
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	306	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	8.766.450	8.766.450
	1.977.857.616	1.980.857.310

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Trả trước cho người	114.935.035	(104.326.200)	113.421.332	(104.326.200)
- Chi tiết:				
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 Nguyễn Văn Thâm	42.726.200	(42.726.200)	42.726.200	(42.726.200)
6.000.000			6.000.000	
Công ty cổ phần phần mềm Quản Lý Doanh nghiệp	4.000.000			
Công ty TNHH thu phí tự động VETC	608.835		3.095.132	
	114.935.035	(104.326.200)	113.421.332	(104.326.200)

7 PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tạm ứng	134.458.758		138.956.803	-
Phải thu về lãi tiền gửi	322.153.699		276.939.725	-
Các khoản phải thu khác	35.305.287		37.969.366	-
	491.917.744		453.865.894	

Trong đó: Chi tiết theo đối tượng
- Bên liên quan

Nguyễn Văn Duy (*)	84.458.758	88.956.803
Trần Xuân Hùng (**)	69.768.260	69.768.260
Nguyễn Văn Cơ		4.840.400
Bên khác		
Ngân hàng BIDV Từ Sơn	322.153.699	276.939.725
Các đối tượng khác	15.537.027	13.360.706
	491.917.744	453.865.894

(**) Ông Trần Xuân Hùng: số dư phải thu khác 31/03/2026 bao gồm: 50.000.000 đ tạm ứng chi phí thực hiện công tác chuyển đổi dự án Nhà máy Hải Dương và 19.768.260 đồng là khoản BHXH, BHYT, BHTN phải nộp của NLĐ năm 2025 khi Quyết toán tiền lương giám đốc điều hành sẽ thu qua lương;

(*) Ông Nguyễn Văn Duy dư nợ phải thu khác là khoản tạm ứng tiền mua sắm vật tư, vật liệu phục vụ SXKD của các kỳ, hiện tại đang thu nợ hoàn ứng dần.

8 . NỢ XẤU

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu của khách hàng	1.955.313.872	198.648.033	1.955.313.872	235.806.513
Công ty CP đầu tư và XD số 4-TCT XD Hà Nội	352.476.654		352.476.654	
CN công ty CP đầu tư và XD số 4-XN XD số 1	249.783.470		249.783.470	
CT liên doanh XD nền móng phía nam	217.431.186		217.431.186	
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển nhà Hà Nội 22	177.974.000	72.573.000	177.974.000	84.485.400
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	173.845.440	121.691.808	173.845.440	146.937.888
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 4.2	171.135.636		171.135.636	
Công ty TNHH đầu tư và phát triển An Tường	113.040.000		113.040.000	
Công ty CP đầu tư và xây dựng Thành Nam	78.206.264		78.206.264	
Công ty CP XD và PT đô thị Thăng Long	65.119.910		65.119.910	
Vũ Quang Đạo	61.592.765		61.592.765	

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI TỪ SƠN

Đường Trần Phú, Tổ dân phố Tân Lập, Phường
Từ Sơn, T. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính
Quý 1/2026

XN XD số 8-Công ty CP XD bảo tàng Hồ Chí Minh	56.479.985		56.479.985	
XN 72 - Công ty xây lập 386 BQP(HD01/2004)	34.781.799		34.781.799	
CN CTCP Đầu và XD số 4 - XNXD Số 3	32.167.508		32.167.508	
Trần văn Khang	29.366.870		29.366.870	
Ngô Anh Tuấn	27.797.711		27.797.711	
Vũ văn Thanh	27.288.064		27.288.064	
Nguyễn Văn Tùng	25.365.260		25.365.260	
Công ty cổ phần cơ khí và Xây dựng Viglacera	24.915.500		24.915.500	
Nguyễn Minh Thanh	12.500.000		12.500.000	
Công ty cổ phần XD VITECCONS	10.648.000		10.648.000	
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CẨM THƯỜNG	8.766.450	4.383.225	8.766.450	4.383.225
Vũ Hồng Thái	4.631.400		4.631.400	
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	198.648.033	2.059.640.072	235.806.513

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật tư	2.349.896.167		2.349.896.167	
Công cụ, dụng cụ	738.995.297		738.995.297	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1		1	
Thành phẩm	325.982.932	(250.805.968)	587.649.145	(364.964.448)
Hàng hoá	4.175.403		4.175.403	
	3.419.049.800	(250.805.968)	3.680.716.013	(364.964.448)

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong kỳ

	Từ ngày	Lũy kế Từ ngày
	01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Số đầu kỳ	(364.964.448)	(2.805.697.284)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	114.158.480	34.984.200
Số cuối kỳ	(250.805.968)	(2.770.713.084)

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI TỬ SƠN

Đường Trần Phú, Tô dân phố Tân Lập, Phường Tử Sơn, T. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính
Quý 1/2026

10 . TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá												
Số dư đầu năm	21.037.710.620	24.089.603.463	1.905.636.364	-	-	-	-	-	-	-	-	47.076.450.447
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng/ Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	21.037.710.620	24.089.603.463	1.905.636.364	-	-	-	-	-	-	-	-	47.076.450.447
<i>Trong đó:</i>												
- Đã khấu hao hết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế												
Số dư đầu năm	20.912.169.649	23.725.063.832	1.876.160.346	-	-	-	-	-	-	-	-	46.556.893.827
- Khấu hao trong kỳ	10.461.759	84.634.917	8.238.636	-	-	-	-	-	-	-	-	103.335.312
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	20.922.631.408	23.809.698.749	1.884.398.982	-	-	-	-	-	-	-	-	46.660.229.139
Giá trị còn lại												
Tại ngày đầu năm	125.540.971	364.539.631	29.476.018	-	-	-	-	-	-	-	-	519.556.620
Tại ngày cuối kỳ	115.079.212	279.904.714	21.237.382	-	-	-	-	-	-	-	-	416.221.308

11 . TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất		Quyền phát hành		Bản quyền, bằng sáng chế		Phần mềm máy tính		Tài sản cố định vô hình khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm	-	-	-	-	-	-	-	118.000.000	-	-	-	118.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng/ giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-	-	-	118.000.000	-	-	-	118.000.000
Trong đó:												
- Đã khấu hao hết	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế												
Số dư đầu năm	-	-	-	-	-	-	-	118.000.000	-	-	-	118.000.000
- Hao mòn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tặng/ giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-	-	-	-	118.000.000	-	-	-	118.000.000
Giá trị còn lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày đầu năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI TỬ SƠN

Đường Trần Phú, Tổ dân phố Tân Lập, Phường Tử Sơn, T. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính
Quý I/2026

12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác	1.300.000.000	-	(1.300.000.000)	1.300.000.000	-	(1.300.000.000)
- 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)

(*) Đầu tư vào Công ty cổ phần bê tông khí Viglacera có tỷ lệ quyền biểu quyết là 2%

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn : bảo trì phần mềm KT	9.000.000	2.250.000
	9.000.000	2.250.000
Dài hạn		
Chi phí trả trước dài hạn : bảo trì máy chủ KT	2.200.000	4.070.238
	2.200.000	4.070.238

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Phải trả người bán	2.654.286.124	2.654.286.124	2.801.382.124	2.801.382.124
Công ty Tất Thắng (TNHH)	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	189.877.278	189.877.278	336.973.278	336.973.278
Công ty Đầu tư và PT hạ tầng	39.135.504	39.135.504	39.135.504	39.135.504
Công ty cổ phần thương mại và dịch	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Phải trả các đối tượng khác	28.641.062	28.641.062	28.641.062	28.641.062
	2.654.286.124	2.654.286.124	2.801.382.124	2.801.382.124

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI TỬ SƠN

Dường Trần Phú, Tô dân phố Tân Lập, Phường Tử Sơn, T. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính

Quý 1/2026

15 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	175.803.320	94.112.437	203.368.340	-	66.547.417
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.496.820	3.920.000	3.983.318	-	1.433.502
Thuế Tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	216.777.300	-	180.647.750	-	36.129.550	-
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-
	216.777.300	177.300.140	278.680.187	207.351.658	36.129.550	67.980.919

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Trích trước tiền ăn ca phải trả	6.000.000	7.480.000
- Chi phí kiểm toán	17.500.000	70.000.000
- Chi phí thuê bãi chứa đất NL các năm trước	34.166.667	34.166.667
- Trích Tiền điện phải trả tháng 3/2026	10.000.000	
- Chi phí phải trả khác	6.000.000	6.000.000
	<u>73.666.667</u>	<u>117.646.667</u>

17 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Doanh thu từ cho thuê kho xưởng	577.718.928	325.986.191
	<u>577.718.928</u>	<u>325.986.191</u>

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>31/03/2026</u>	<u>01/01/2026</u>
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	229.776.626	221.822.386
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn:		
Nhận đặt cọc thuê kho xưởng ngắn hạn	28.384.103	28.875.000
Nhận tiền bảo lãnh thực hiện bảo vệ (Đậu, Lợi, Đua, Chính)	27.026.202	27.026.202
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	273.067.255	246.016.415
Phải trả bảo lãnh hợp đồng	150.000.000	150.000.000
Đàn phí công đoàn	60.316.592	55.935.067
Quỹ ủng hộ	20.043.670	20.043.670
Các khoản phải trả khác	42.706.993	20.037.678
	<u>558.254.186</u>	<u>523.740.003</u>
Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn: nhận đặt cọc thuê kho xưởng	92.620.000	59.050.000
	<u>92.620.000</u>	<u>59.050.000</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI TỨ SƠN

Dương Trần Phú, Tô dân phố Tân Lập, Phường Tứ Sơn, T. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính
Quý I/2026

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Có phiếu quỹ	Quy định tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Lấy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025							
Số dư đầu 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
Tăng vốn trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(1.240.270.709)	-
Lãi/lỗ trong kỳ trước	-	-	-	-	-	(37.832.376.193)	(1.240.270.709)
Số dư cuối kỳ trước	20.002.050.000	1.593.954.840	20.082.069.246	(2.050.000)	6.511.475.098	(35.863.976.453)	10.355.122.991
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026							
Số dư đầu 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
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
Công ty con tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ này	-	-	-	-	-	(560.512.820)	(560.512.820)
Số dư cuối kỳ này	20.002.050.000	1.593.954.840	20.082.069.246	(2.050.000)	6.511.475.098	(36.424.489.273)	11.763.009.911

11.763.009.911

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	20.002.050.000	20.002.050.000
- Vốn góp đầu kỳ	20.002.050.000	20.002.050.000
- Vốn góp cuối kỳ	20.002.050.000	20.002.050.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

19.3 Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.000.205	2.000.205
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	2.000.205	2.000.205
- Cổ phiếu phổ thông	2.000.205	2.000.205
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.000.205	2.000.205
- Cổ phiếu phổ thông	2.000.205	2.000.205
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

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 31/03/2026, 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:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền thuê hoạt động tài sản	2.661.774.867	2.107.938.503
- Từ 1 năm trở xuống	1.398.061.407	1.398.061.407
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.263.713.460	709.877.096

c. Công nợ khó đòi đã xử lý

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng	373.113.770	373.113.770
Phải thu khác	42.638.250	42.638.250

d) Phế liệu thu hồi từ thanh lý tài sản cố định chờ xử lý (bán/thanh lý):

	31/03/2026	01/01/2026
	M3 quy chìm	M3 Quy chìm
- Phế liệu thu hồi từ thanh lý TSCĐ là đất nguyên liệu (m3 quy chìm)	7.173,65	7.173,65

21 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(560.512.820)	(1.240.270.709)
Các khoản điều chỉnh tăng	93.648.916	140.324.097
- <i>Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành sản xuất</i>	-	-
- <i>Chi phí khấu hao TSCĐ không dùng cho hoạt động SXKD</i>	84.634.917	138.374.097
- <i>Chi phí xuất hủy thành phẩm và sản phẩm dở dang bị hỏng</i>	4.813.999	-
- <i>Chi phí không được trừ khác</i>	-	1.950.000
- <i>Chi phí không được khấu trừ thuế khác</i>	4.200.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(466.863.904)	(1.099.946.612)
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		

22 . DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
<i>Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói</i>	175.352.160	508.169.280
<i>Doanh thu bán nguyên vật liệu (đất)</i>		578.072.800
<i>Doanh thu cho thuê nhà kho, nhà xưởng</i>	433.055.445	307.332.461
<i>Dịch vụ khác</i>		107.291.650
	608.407.605	1.500.866.191

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
<i>Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói</i>	279.652.214	788.951.781
<i>Giá vốn nguyên vật liệu (đất)</i>		525.416.254
<i>Giá vốn cho thuê nhà kho, nhà xưởng</i>	55.415.775	74.014.185
<i>Giá vốn dịch vụ khác</i>		107.291.650
<i>Dự phòng/ (hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho</i>	(114.158.480)	(34.981.200)
	220.909.509	1.460.692.670

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	127.706.596	46.292.988
	127.706.596	46.292.988

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	71.821.688	132.545.540
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.238.636	15.264.900
Chi phí khác bằng tiền	39.200.000	92.765.138
	119.260.324	240.575.578

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.143.613	13.290.911
Chi phí nhân công	380.239.195	486.737.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.461.759	58.935.810
Thuế, phí, lệ phí	177.748.740	190.045.027
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	37.158.480	32.981.200
Chi phí dịch vụ mua ngoài	39.505.807	139.644.222
Chi phí khác bằng tiền	206.368.860	92.601.057
	863.626.454	1.014.235.442

27 . THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Tiền phạt thu được, tiền bồi thường thu được		61.694.393
Thu nhập khác: thừa kiểm kê NVL, thành phẩm, tiền nhà tập thể công nhân,...	818.182	6.703.506
	818.182	68.397.899

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Khấu hao TSCĐ không phục vụ SXKD	84.634.917	138.374.097
Các khoản khác (dưới 20% tổng thu nhập khác)	9.013.999	1.950.000
	93.648.916	140.324.097

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.957.612	17.887.231
Chi phí nhân công	502.413.948	619.182.755
Chi phí khấu hao tài sản cố định	103.335.312	286.588.992
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.205.807	123.399.387
Chi phí khác bằng tiền	469.738.790	461.391.737
	1.154.651.469	1.508.450.102

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày				
31/03/2026				
Tiền	507.863.851			507.863.851
Phải thu khách hàng, phải thu khác	713.109.521			713.109.521
Các khoản cho vay	11.400.000.000			11.400.000.000
	12.620.973.372	0	0	12.620.973.372

Tại ngày			
01/01/2026			
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	0	12.761.063.366

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày				
31/03/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	3.212.540.310			3.212.540.310
Chi phí phải trả	73.666.667			73.666.667
	3.286.206.977	0	0	3.286.206.977
Tại ngày				
01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	3.325.122.127			3.325.122.127
Chi phí phải trả	117.646.667			117.646.667
	3.442.768.794	0	0	3.442.768.794

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.

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

STT	Họ và tên	Chức danh	Từ ngày	Lũy kế Từ ngày
			01/01/2026 đến ngày 31/3/2026	01/01/2025 đến ngày 31/3/2025
			VNĐ	VNĐ
Hội đồng quản trị (HĐQT) và Giám đốc				
1	Ông Nguyễn Văn Cơ	Chủ tịch HĐQT	45.348.000	42.636.000
2	Ông Nguyễn Văn Duy	Thành viên HĐQT	18.726.000	18.123.000
3	Ông Nguyễn Huy Thuật (i)	Thành viên HĐQT		
4	Ông Trần Xuân Hùng (ii)	Thành viên HĐQT	40.768.000	39.936.000
5	Bà Tạ Vũ Nam Giang	Thành viên HĐQT	27.295.000	27.436.000
Ban Kiểm soát (BKS)				
1	Bà Lê Ngân Bình (iii)	Trưởng ban kiểm soát		
2	Bà Đặng Thị Duyên	Thành viên BKS		19.825.000
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên BKS	18.746.000	18.076.000
			150.883.000	166.032.000

(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 lỗi 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 lỗi 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 lỗi 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.

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên bảng cân đối kế toán và thuyết minh tương ứng cho Báo cáo tài chính kết thúc cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán; Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 chưa được Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC kiểm toán soát xét.

Người lập



Nguyễn Thị Mơ

TP. Tài chính kế hoạch



Nguyễn Thị Mơ

Lập ngày 04 tháng 04 năm 2026

Giám đốc Công ty



Trần Xuân Hùng