

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI TỪ SƠN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

Bắc Ninh, năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		16.695.463.494 -	16.305.108.741
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	517.919.651	646.018.899
111	1. Tiền		517.919.651	646.018.899
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	15.338.250.316	11.676.939.725
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		15.338.250.316	11.676.939.725
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		371.433.902	447.371.252
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.952.813.872	1.980.857.310
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	149.045.990	113.421.332
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	157.409.247	176.926.169
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.887.835.207)	(1.823.833.559)
137	4. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	455.659.625	3.315.751.565
141	1. Hàng tồn kho		1.015.334.702	3.680.716.013
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(559.675.077)	(364.964.448)
160	VI. Tài sản ngắn hạn khác		12.200.000 -	219.027.300
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	13	12.200.000	2.250.000
163	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	216.777.300
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		209.550.684	523.626.858
220	II. Tài sản cố định		209.550.684	519.556.620
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	209.550.684	519.556.620
222	- Nguyên giá		47.076.450.447	47.076.450.447
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.866.899.763)	(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		-	4.070.238
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	13	-	4.070.238
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.905.014.178	16.828.735.599

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.990.912.019	4.505.212.868
310	I. Nợ ngắn hạn		4.877.917.019	4.446.162.868
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14	2.655.734.124	2.801.382.124
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		29.510.669	33.030.734
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		6.127.500	6.127.500
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	15	626.274.376	177.300.140
315	5. Phải trả người lao động		326.690.886	323.709.280
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	16	111.948.667	117.646.667
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	17	602.793.455	325.986.191
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	18	398.219.613	517.612.503
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		-	-
322	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		120.617.729	143.367.729
330	II. Nợ dài hạn		112.995.000	59.050.000
338	1. Phải trả dài hạn khác	18	112.995.000	59.050.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		11.914.102.159	12.323.522.731
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	11.914.102.159	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		(36.273.397.025)	(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		(409.420.572)	728.129.031
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.905.014.178	16.828.735.599

Lập ngày 30 tháng 10 năm 2026

Người lập

TP. Tài chính kế hoạch

Nguyễn Thị Mơ

Nguyễn Thị Mơ



Trần Xuân Hùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Lũy kế Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	597.921.812	702.803.874	1.762.826.060	5.194.049.494
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		597.921.812	702.803.874	1.762.826.060	5.194.049.494
11	4. Giá vốn hàng bán	23	2.427.973.090	477.893.453	3.079.449.465	4.053.125.472
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(1.830.051.278)	224.910.421	(1.316.623.405)	1.140.924.022
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	24	207.395.622	117.747.015	489.228.233	239.327.088
23	8. Chi phí tài chính		-	-	-	-
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-	-	-
25	9. Chi phí bán hàng	25	130.323.094	144.484.746	334.993.004	550.326.882
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	732.479.834	707.424.333	2.536.266.752	2.396.437.453
30	12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(2.485.458.584)	(509.251.643)	(3.698.654.928)	(1.566.513.225)
31	13. Thu nhập khác	27	3.055.818.534	51.327.580	3.558.149.462	4.194.379.398
32	14. Chi phí khác	28	89.521.319	148.434.079	268.915.106	2.666.818.374
40	15. Lợi nhuận khác		2.966.297.215	(97.106.499)	3.289.234.356	1.527.561.024
50	16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		480.838.631	(606.358.142)	(409.420.572)	(38.952.201)
51	17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	21	-	-	-	-
52	18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		-	-	-	-
60	19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		480.838.631	(606.358.142)	(409.420.572)	(38.952.201)
61	20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		480.838.631	(606.358.142)	(409.420.572)	(38.952.201)
62	21. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		-	-	-	-
70	22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		240	(303)	(205)	(19)

Người lập



Nguyễn Thị Mơ

TP. Tài chính kế hoạch



Nguyễn Thị Mơ



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(409.420.572)	(38.952.201)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		310.005.936	727.256.061
03	- Các khoản dự phòng		258.712.277	(1.915.131.256)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các		-	(5.024)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(489.228.233)	(2.693.698.532)
06	- Chi phí lãi vay		-	-
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay		(329.930.592)	(3.920.530.952)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		251.462.942	221.552.389
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		2.665.381.311	5.536.777.158
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay		485.699.211	975.661.860
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(5.879.762)	27.008.603
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		(22.750.000)	(37.303.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.043.983.110	2.803.166.058
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	- Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	4.000.000.000
23	- Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị		(14.320.000.000)	(11.000.000.000)
24	- Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của		10.700.000.000	4.800.000.000
27	- Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		447.917.642	105.939.305
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(3.172.082.358)	(2.094.060.695)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	- Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của		-	-
32	- Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại		-	-
33	- Tiền thu từ đi vay		-	-
34	- Tiền trả nợ gốc vay		-	-
35	- Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(128.099.248)	709.105.363
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		-	5.024
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ Test	3	517.919.651	1.279.029.740

Người lập

TP. Tài chính kế hoạch



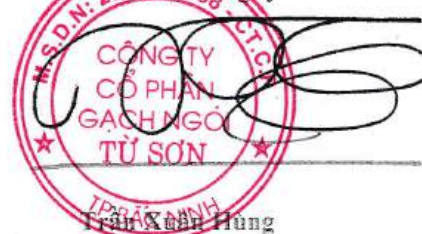
Nguyễn Thị Mơ



Nguyễn Thị Mơ

Lập ngày tháng 10 năm 2026

Giám đốc Công ty



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

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 30 tháng 09 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 Đền Rồng, Phường Từ Sơn, TP. 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, TP. 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 căn 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 tồn 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

10-25 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 căn 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. 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 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 thuần 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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	252.392	171.378
Tiền gửi không kỳ hạn	517.667.259	645.847.521
	517.919.651	646.018.899
	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi tiết Tiền gửi không kỳ hạn:		
Ngân hàng BIDV Hải Dương	19.550.086	20.682.963
Ngân hàng BIDV Từ Sơn	498.117.173	625.164.558
	517.667.259	645.847.521

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

30/06/2026

01/01/2026

Ngắn hạn	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng
	VND	VND	VND

- Tiền gửi có kỳ hạn	15.338.250.316	15.338.250.316	-
----------------------	----------------	----------------	---

+ Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV Từ Sơn(*)	15.338.250.316	15.338.250.316	-
---	----------------	----------------	---

	15.338.250.316	15.338.250.316	-
--	-----------------------	-----------------------	----------

(*) Chi tiết tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV Từ Sơn tại ngày đầu kỳ 01/01/2026:

STT	Số tài khoản	Ngày gửi	Ngày đến hạn	Kỳ hạn
1	811009026326	06/02/2025	06/02/2026	12 tháng
2	810009509997	03/03/2025	03/03/2026	12 tháng
3	814009654450	10/03/2025	10/03/2026	12 tháng
4	815010030058	01/04/2025	01/04/2026	12 tháng
5	810010198105	10/04/2025	10/04/2026	12 tháng
6	811010640513	07/05/2025	07/05/2026	12 tháng
7	819011086381	03/06/2025	03/06/2026	12 tháng
8	814011086406	03/06/2025	03/06/2026	12 tháng
9	814011086352	03/06/2025	03/06/2026	12 tháng
10	810011086419	03/06/2025	03/06/2026	12 tháng
13	819011478835	25/06/2025	25/06/2026	12 tháng
14	815011575339	01/07/2025	01/07/2026	12 tháng
11	817014091126	05/12/2025	05/06/2026	6 tháng
12	813014091120	05/12/2025	05/06/2026	6 tháng
15	814014155681	09/12/2025	09/12/2026	12 tháng
Cộng				
				11.400.000.000

(*) Chi tiết tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng BIDV Từ Sơn tại ngày cuối kỳ 30/09/2026 :

STT	Số tài khoản	Ngày gửi	Ngày đến hạn	Kỳ hạn
1	817017284495	07/05/2026	07/11/2026	6 tháng
2	812017836954	03/06/2026	03/12/2026	6 tháng
3	813017836971	03/06/2026	03/12/2026	6 tháng
4	814014155681	09/12/2025	09/12/2026	12 tháng
5	819015862935	03/03/2026	03/03/2027	12 tháng
6	815016021071	10/03/2026	10/03/2027	12 tháng
7	812016509854	01/04/2026	01/04/2027	12 tháng
8	817016737330	10/04/2026	10/04/2027	12 tháng
9	811017836979	03/06/2026	03/06/2027	12 tháng
10	816017836962	03/06/2026	03/06/2027	12 tháng
11	812017887934	05/06/2026	05/06/2027	12 tháng
12	813018294685	23/06/2026	23/06/2027	12 tháng
13	814018342705	25/06/2026	25/06/2027	12 tháng
14	816018478347	01/07/2026	01/07/2027	12 tháng
15	811020572553	29/09/2026	29/09/2027	12 tháng
16	815020572540	29/09/2026	29/09/2027	12 tháng
17	815020572559	29/09/2026	29/09/2027	12 tháng
Cộng				
				15.020.000.000

Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng
VND	VND	VND

11.676.939.725	11.676.939.725	-
----------------	----------------	---

11.676.939.725	11.676.939.725	-
----------------	----------------	---

11.676.939.725	11.676.939.725	-
-----------------------	-----------------------	----------

Lãi suất

Số dư gốc	Lãi dự thu 01/01/2026
600.000.000	28.037.260
500.000.000	21.583.562
500.000.000	20.273.973
600.000.000	18.917.260
600.000.000	18.295.890
700.000.000	19.170.411
1.000.000.000	24.279.452
1.000.000.000	24.279.452
1.000.000.000	29.135.342
1.200.000.000	21.747.945
1.000.000.000	21.057.534
500.000.000	1.780.822
500.000.000	1.780.822
700.000.000	2.320.548
11.400.000.000	276.939.725

Lãi suất/năm

Số dư gốc	Lãi dự thu 30/06/2026
610.000.000	17.080.000
1.000.000.000	22.821.918
1.000.000.000	22.821.918
700.000.000	31.116.438
7.00%	44.512.329
500.000.000	19.561.644
600.000.000	20.942.466
610.000.000	20.238.630
7.00%	22.821.918
1.000.000.000	22.821.918
7.00%	24.682.192
500.000.000	10.035.616
1.000.000.000	19.665.753
1.000.000.000	18.449.315
7.50%	205.479
1.000.000.000	205.479
1.300.000.000	267.303
15.020.000.000	318.250.316

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG .

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Ngắn hạn				
Phải thu từ khách hàng bên ngoài	1.952.813.872	(1.783.509.007)	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	(116.805.800)	177.974.000	(93.488.600)
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	173.845.440	(70.092.000)	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 Đtr và XD số 4 - XN XD Số 3 Trần văn Khăng	32.167.508	(32.167.508)	32.167.508	(32.167.508)
	29.366.870	(29.366.870)	29.366.870	(29.366.870)
Ngô Anh Tuấn	27.797.711	(27.797.711)	27.797.711	(27.797.711)
Vũ văn Thanh	27.288.064	(27.288.064)	27.288.064	(27.288.064)
Đinh Thị Thu Lương			25.543.438	
Nguyễn Văn Tùng	22.865.260	(22.865.260)	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 XD VITECCONS	10.648.000	(10.648.000)	10.648.000	(10.648.000)
ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG CẨM	8.766.450	(4.383.225)	8.766.450	(4.383.225)
Vũ Hồng Thái	4.631.400	(4.631.400)	4.631.400	(4.631.400)
	1.952.813.872	(1.783.509.007)	1.980.857.310	(1.719.507.359)

Chi tiết phải thu khách hàng theo nội dung

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn	1.952.813.872	1.980.857.310
Phải thu khách hàng mua vật liệu xây dựng	1.944.047.422	1.972.090.860
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	-	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	8.766.450	8.766.450
	1.952.813.872	1.980.857.310

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Trả trước cho người	148.735.035	(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	42.726.200	(42.726.200)	42.726.200	(42.726.200)
Nguyễn Văn Thẩm	6.000.000		6.000.000	
Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC	37.800.000			
Công ty TNHH thu phí tự động VETC	608.835		3.095.132	
	149.045.990	(104.326.200)	113.421.332	(104.326.200)

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tạm ứng	127.458.758		138.956.803	-
- Các khoản phải thu khác	29.950.489		37.969.366	-
+ Phải thu BHXH CBCNV	26.547.035	-	-	-
+ Phải thu khác	3.403.454	-	-	-
	157.409.247		176.926.169	

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI TỪ SƠNĐường Trần Phú, Tổ dân phố Đền Rồng, Phường
Từ Sơn, TP. Bắc Ninh**Báo cáo tài chính**

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

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

Nguyễn Văn Duy (*)	77.458.758	88.956.803
Trần Xuân Hùng (**)	50.000.000	69.768.260
Nguyễn Văn Cơ		4.840.400
Bên khác		
Các đối tượng khác	29.950.489	13.360.706

157.409.247**176.926.169**

(**) Ông Trần Xuân Hùng: số dư phải thu khác 30/09/2026 bao gồm: 50.000.000 đ tạm ứng chi phí thực hiện công tác chuyển đổi dự án Nhà máy Hải Dương.

(*) 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

	30/09/2026		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	1.952.813.872	169.304.865	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	61.168.200	177.974.000	84.485.400
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	173.845.440	103.753.440	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	
XN XD số 8-Công ty CP XD bảo tàng Hồ Chí Minh	56.479.985		56.479.985	

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI TỬ SƠN

Đường Trần Phú, Tổ dân phố Đền Rồng, Phường

Từ Sơn, TP. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

XN 72 - Công ty xây lắp 386 BQP(HD01/2004)	34.781.799		34.781.799	
CN CTCP Đư và XD số 4 - XNXD Số 3	32.167.508		32.167.508	
Trần văn Kháng	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	22.865.260		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 THƯỢNG	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	
	2.057.140.072	169.304.865	2.059.640.072	235.806.513

9 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật ...	-		2.349.896.167	
Công cụ, dụng cụ	738.995.297	(368.995.297)	738.995.297	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-		1	
Thành phẩm	272.164.002	(190.679.780)	587.649.145	(364.964.448)
Hàng hoá	4.175.403		4.175.403	
	1.015.334.702	(559.675.077)	3.680.716.013	(364.964.448)

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	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	(194.710.629)	1.512.954.298
Số cuối kỳ	(559.675.077)	(1.292.742.986)

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI TỬ SƠN

Đường Trần Phú, Tổ dân phố Dân Rồng, Phường Từ Sơn, TP. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

10 . TÀI SẢN CỐ 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
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	21.037.710.620	24.089.603.463	1.905.636.364	43.500.000	-	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	43.500.000	-	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	43.500.000	-	46.556.893.827
- Khấu hao trong kỳ	31.385.277	253.904.751	24.715.908	-	-	310.005.936
- Tăng/Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	20.943.554.926	23.978.968.583	1.900.876.254	43.500.000	-	46.866.899.763
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	125.540.971	364.539.631	29.476.018	-	-	519.556.620
Tại ngày cuối kỳ	94.155.694	110.634.880	4.760.110	-	-	209.550.684

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI TỪ SƠN

Đường Trần Phú, Tổ dân phố Dền Rồng, Phường Từ Sơn, TP. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

II . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	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
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	-	-	-	118.000.000	-	118.000.000
- Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
- Tăng/ 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	-	-	-	-	-	-
- Tăng/ 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 TỪ SƠN

Đường Trần Phú, Tổ dân phố Dền Rồng, Phường Từ Sơn, TP. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

12 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026				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%

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÓI TỪ SƠNĐường Trần Phú, Tổ dân phố Đèn Rõng, Phường
Từ Sơn, TP. Bắc Ninh**Báo cáo tài chính**

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

13 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí trả trước ngắn hạn : bảo trì phần mềm KT	12.200.000	2.250.000
	12.200.000	2.250.000
Dài hạn		
Chi phí trả trước dài hạn : bảo trì máy chủ KT	-	4.070.238
	-	4.070.238

14 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số có khả năng trả nợ</u>
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Phải trả người bán	2.655.734.124	2.655.734.124	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 vụ Bắc Sơn	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
Phải trả các đối tượng khác	30.089.062	30.089.062	28.641.062	28.641.062
	2.655.734.124	2.655.734.124	2.801.382.124	2.801.382.124

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI TỪ SƠN

Dường Trần Phú, Tổ dân phố Đền Ròng, Phường Từ Sơn, TP. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính

Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

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	578.201.887	296.469.044	-	457.536.163
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	1.496.820	7.817.036	7.903.318	-	1.410.538
Thuế Tài nguyên	-	-	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	216.777.300	-	456.687.583	89.129.760	-	150.780.523
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	16.547.152	-	-	16.547.152
	216.777.300	177.300.140	1.059.253.658	393.502.122	-	626.274.376

16 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Trích trước tiền ăn ca phải trả	5.082.000	7.480.000
- Chi phí kiểm toán	52.500.000	70.000.000
- Chi phí thuê bãi chứa đất NL các năm trước	34.166.667	34.166.667
- Trích Tiền điện phải trả	14.200.000	
- Trích tiền trợ cấp MVL phải trả	-	
- Chi phí phải trả khác	6.000.000	6.000.000
	111.948.667	117.646.667

17 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Doanh thu từ cho thuê kho xưởng	602.793.455	325.986.191
	602.793.455	325.986.191

18 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	243.056.846	221.822.386
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn:		
Nhận đặt cọc thuê kho xưởng ngắn hạn	27.459.103	28.875.000
Nhận tiền bảo lãnh thực hiện bảo vệ (Dậu, Lợi, Đua, Chính)	27.026.202	27.026.202
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	100.677.462	239.888.915
Phải trả bảo lãnh hợp đồng	-	150.000.000
Đoàn phí công đoàn	63.280.762	55.935.067
Quỹ ủng hộ	19.943.670	20.043.670
Các khoản phải trả khác	17.453.030	13.910.178
	398.219.613	517.612.503
Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn: nhận đặt cọc thuê kho xưởng	112.995.000	59.050.000
	112.995.000	59.050.000

CÔNG TY CỔ PHẦN GẠCH NGÔI TỰ SƠN

Dường Trần Phú, Tổ dân phố Dền Rông, Phường Từ Sơn, TP. Bắc Ninh

Báo cáo tài chính
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026

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		Cổ phiếu quỹ		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Công	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Lấy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025														
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	-		-		-		-		-		-		-	
Lãi/lỗ trong kỳ trước	-		-		-		-		-		(38.952.201)		(38.952.201)	
Số dư cuối kỳ trước	20.002.050.000		1.593.954.840		20.082.069.246		(2.050.000)		6.511.475.098		(36.631.057.685)		11.556.441.499	
Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026														
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	-		-		-		-		-		(409.420.572)		(409.420.572)	
Số dư cuối kỳ này	20.002.050.000		1.593.954.840		20.082.069.246		(2.050.000)		6.511.475.098		(36.273.397.025)		11.914.102.159	

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 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	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

	30/06/2026	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 30/09/2026, 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:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền thuê hoạt động tài sản	1.935.327.273	2.107.938.503
- Từ 1 năm trở xuống	90.000.000	1.398.061.407
- Trên 1 năm đến 5 năm	1.845.327.273	709.877.096

c. Công nợ khó đòi đã xử lý

	30/09/2026	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):

	30/09/2026	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 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(409.420.572)	(38.952.201)
- Các khoản điều chỉnh tăng	264.028.704	631.138.893
+ Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành sản xuất	-	-
+ Chi phí khấu hao TSCĐ không dùng cho hoạt động SXKD	253.904.751	360.893.727
+ Chi phí xuất hủy thành phẩm và sản phẩm dở dang bị hỏng		261.026.178
+ Chi phí không được trừ khác	10.123.953	9.218.988
+ Chi phí không được khấu trừ thuế khác		-
- Giá trị còn lại TSCĐ và chi phí thanh lý, nhượng bán TSCĐ		1.480.319.769
- Chi phí xuất vật tư là đất Nguyên liệu không còn giá trị sử dụng vào chi phí khác		465.359.712
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(145.391.868)	2.537.866.173
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành		

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói	215.856.960	2.254.413.070
Doanh thu bán nguyên vật liệu (đất)		1.775.634.300
Doanh thu cho thuê nhà kho, nhà xưởng	1.546.969.100	780.227.069
Dịch vụ khác		383.775.055
	1.762.826.060	5.194.049.494

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói	2.682.068.931	3.483.743.405
Giá vốn nguyên vật liệu (đất)		1.718.020.863
Giá vốn cho thuê nhà kho, nhà xưởng	202.669.905	242.042.555
Giá vốn dịch vụ khác		383.775.055
Dự phòng/ (hoàn nhập) giảm giá hàng tồn kho	194.710.629	(1.774.456.406)
	3.079.449.465	4.053.125.472

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	489.228.233	239.322.064
Lãi chênh lệch tỷ giá		5.024
	489.228.233	239.327.088

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	233.977.096	384.998.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	24.715.908	45.794.700
Chi phí khác bằng tiền	76.300.000	119.533.717
	334.993.004	550.326.882

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.243.894	38.591.147
Chi phí nhân công	1.198.418.245	1.428.269.105
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.392.794	98.525.079
Thuế, phí, lệ phí	558.602.913	372.607.236
Chi phí dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng	64.001.648	(140.674.850)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	142.278.536	325.447.330
Chi phí khác bằng tiền	510.328.722	273.672.406
	2.536.266.752	2.396.437.453

27 . THU NHẬP KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		4.000.000.000
Thu nhập từ thanh lý, nhượng bán CCDC, NVL	3.555.503.704	119.352.364
Tiền phạt thu được, tiền bồi thường thu được		61.694.393
Các khoản khác	2.645.758	13.332.641
	3.558.149.462	4.194.379.398

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Chi phí thẩm định giá TSCĐ		90.000.000
Chi phí NVL không có nhu cầu sử dụng có kế hoạch thanh lý		465.359.712
Giá trị còn lại của TSCĐ không có nhu cầu sử dụng đang có kế hoạch thanh lý		1.480.319.769
Chi phí xuất hủy thành phẩm hỏng, bán thành phẩm hỏng	5.868.726	261.026.178
Chi phí xuất hủy sản phẩm dở dang		
Khấu hao TSCĐ không phục vụ SXKD	253.904.751	360.893.727
Các khoản khác (dưới 20% tổng thu nhập khác)	4.255.227	9.218.988
	264.028.704	2.666.818.374

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	44.261.520	38.591.147
Chi phí nhân công	1.380.497.631	1.813.267.570
Chi phí khấu hao tài sản cố định	310.005.936	727.256.061
Chi phí dịch vụ mua ngoài	165.078.536	928.341.898
Chi phí khác bằng tiền	1.151.884.962	1.769.792.229
Chi phí dự phòng	258.712.277	(1.915.131.256)
	3.310.440.862	3.362.117.649

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
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày				
30/09/2026				
Tiền	517.667.259			517.667.259
Phải thu khách hàng, phải thu khác	326.714.112			326.714.112
Các khoản cho vay	15.338.250.316			15.338.250.316
	16.182.631.687	0	0	16.182.631.687

Tại ngày			
01/01/2026			
Tiền	645.847.521		645.847.521
Phải thu khách hàng, phải thu khác	438.276.120		
			438.276.120
Các khoản cho vay	11.676.939.725		11.676.939.725
	12.761.063.366	0	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
	VNĐ	VNĐ	VNĐ	VNĐ
Tại ngày				
30/09/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	3.060.081.237			3.060.081.237
Chi phí phải trả	111.948.667			111.948.667
	3.172.029.904	0	0	3.172.029.904
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
- Công ty Xây dựng Viglacera	Đơn vị hạch toán phụ thuộc Cổ đông lớn
- Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera	Đơn vị hạch toán phụ thuộc Cổ đông lớn
- Công ty Thi công Cơ giới Viglacera	Đơn vị hạch toán phụ thuộc Cổ đông lớn
- Ông Nguyễn Văn Cơ	Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Văn Duy	Thành viên HĐQT
- Bà Tạ Vũ Nam Giang	Thành viên HĐQT
- Ông Nguyễn Huy Thuật	Thành viên HĐQT
- Ông Trần Xuân Hùng	Thành viên HĐQT/Giám đốc

- Bà Lê Ngân Bình	Trưởng Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên Ban kiểm soát
- Bà Đặng Thị Duyên (đến tháng 3/2026)	Thành viên Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Ngọc (Từ tháng 3/2026)	Thành viên Ban kiểm soát

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 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026 VNĐ	Lũy kế Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 VNĐ
Hội đồng quản trị (HĐQT) và Giám đốc				
1	Ông Nguyễn Văn Cơ	Chủ tịch HĐQT	164.124.000	167.538.000
2	Ông Nguyễn Văn Duyệt	Thành viên HĐQT	79.244.000	83.021.000
3	Ông Nguyễn Huy Thuật (i)	Thành viên HĐQT	24.000.000	
4	Ông Trần Xuân Hùng (ii)	Thành viên HĐQT /Giám đốc	187.520.000	153.046.000
5	Bà Tạ Vũ Nam Giang	Thành viên HĐQT	104.699.000	110.308.000
Ban Kiểm soát (BKS)				
1	Bà Lê Ngân Bình (iii)	Trưởng ban kiểm soát	24.000.000	
2	Bà Đặng Thị Duyên	Thành viên BKS	16.200.000	67.495.000
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Hương	Thành viên BKS	76.264.000	64.959.000
			676.051.000	646.367.000

(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 lỗ thì người đại diện của Tổng Công ty tại đơn vị không được hưởng thù lao, phụ cấp có tính chất lương. Thù lao của năm 2025 chỉ vào năm 2026 là 24.000.000 đồng

(ii): Thu nhập của Ông Trần Xuân Hùng chỉ bao gồm tiền lương Giám đốc điều hành, tiền phụ cấp HĐQT của Ông Trần Xuân Hùng theo quy chế Người đại diện của Tổng Công ty Viglacera - CTCP tại các doanh nghiệp khác ban hành theo Quyết định số 88/TCT-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP, trong trường hợp bị lỗ thì người đại diện của Tổng Công ty tại đơn vị không được hưởng thù lao, phụ cấp có tính chất lương. Thù lao của năm 2025 chỉ vào năm 2026 là 24.000.000 đồng

(iii): Thu nhập của Trưởng Ban Kiểm soát là Bà Lê Ngân Bình theo quy chế Người đại diện của Tổng Công ty Viglacera - CTCP tại các doanh nghiệp khác ban hành theo Quyết định số 88/TCT-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP, trong trường hợp bị lỗ thì người đại diện của Tổng Công ty tại đơn vị không được hưởng thù lao, phụ cấp có tính chất lương. Thù lao năm 2025 là 24.000.000 đồng, chuyển về Tổng công ty Viglacera - CTCP

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 . SỔ LIỆU SO SÁNH

Sổ 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 30/09/2025 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 12 tháng 10 năm 2026

