

**CÔNG TY
CỔ PHẦN
382 ĐÔNG
ANH**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN 382 ĐÔNG ANH
DN: C=VN, S=Hà Nội, L="Tổ 35, Thị
trần Đông Anh, Huyện Đông Anh",
O=CÔNG TY CỔ PHẦN 382 ĐÔNG
ANH, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN 382
ĐÔNG ANH,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST
:0101412313
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location here
Date: 2026.01.19 14:10:30+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.2.1

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN 382 ĐÔNG ANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 28
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 28

BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty CP 382 Đông Anh (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần 382 Đông Anh được thành lập theo Quyết định số 1207/QĐ - BXD ngày 09 tháng 09 năm 2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Nhà máy Viglacera Đông Anh - Công ty Gốm Xây dựng Từ Sơn thuộc Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (nay là Tổng Công ty Viglacera - CTCP) thành Công ty Cổ phần Viglacera Đông Anh. Theo Quyết định số 84/QĐ-HĐQT ngày 11 tháng 03 năm 2021 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP thì Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần 382 Đông Anh, Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101412313 ngày 01 tháng 10 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 7 ngày 28 tháng 04 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tổ 35, Xã Đông Anh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Quý Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Huy Thuật	Ủy viên
Ông Trần Hải Thuật	Ủy viên
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Ủy viên
Bà Ngô Thị Thu Thủy	Ủy viên

GIÁM ĐỐC

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

Ông Trần Hải Thuật	Giám đốc
--------------------	----------

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập báo cáo này là ông Trần Hải Thuật.

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Phạm Ngọc Bích	Trưởng ban
Ông Phạm Trung Đức	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

Công ty Cổ phần 382 Đông Anh

Địa chỉ: Tổ 35 - Xã Đông Anh - Thành phố Hà Nội

- Lập và trình bày các báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Cam kết khác

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

Giám đốc



Trần Hải Thuật

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026

12:
G1
HÀ
4G
10:
11C
4G
10:
A:
11:

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Giám đốc
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần 382 Đông Anh ("Công ty") được lập ngày 16 tháng 01 năm 2026, từ trang 06 đến trang 28, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Giám đốc

Giám đốc Công ty Cổ phần 382 Đông Anh chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần 382 Đông Anh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Tại thời điểm 31/12/2025, Báo cáo tài chính của Công ty đang phản ánh tổng số nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 4,16 tỷ VND; lỗ lũy kế đến 31/12/2025 là 26,50 tỷ VND, tương ứng 263,70% vốn góp của chủ sở hữu. Ngoài ra, tổng số nợ quá hạn chưa thanh toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là 2,22 tỷ VND. Những sự kiện này, cùng với các vấn đề được nêu ở Thuyết minh số 1, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026

Tạ Minh Châu

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 6033-2023-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.411.420.522	10.368.627.095
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	5.016.691.268	407.053.004
111	1. Tiền		5.016.691.268	407.053.004
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		107.013.696	142.906.277
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	5.165.525.856	5.211.552.051
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	142.400.000	110.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	613.092.483	635.358.869
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.814.004.643)	(5.814.004.643)
140	III. Hàng tồn kho	8	6.976.260.248	9.818.667.814
141	1. Hàng tồn kho		7.015.247.353	10.332.658.753
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(38.987.105)	(513.990.939)
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		311.455.310	-
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	12	311.455.310	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.063.112.374	3.030.720.411
220	I. Tài sản cố định		2.063.112.374	3.030.720.411
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.063.112.374	3.030.720.411
222	- Nguyên giá		61.943.142.178	61.943.142.178
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(59.880.029.804)	(58.912.421.767)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.474.532.896	13.399.347.506

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		16.570.629.739	19.163.868.704
310	I. Nợ ngắn hạn		16.570.629.739	19.163.868.704
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	10	4.782.567.313	6.986.083.916
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	11	943.528.511	101.333.083
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	217.354.835	578.400.541
314	4. Phải trả người lao động		1.877.899.731	1.673.203.421
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	13	70.817.584	85.514.888
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	216.216.000
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	14	2.839.009.145	2.588.080.430
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	5.832.772.620	6.928.356.425
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.680.000	6.680.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(2.096.096.843)	(5.764.521.198)
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	(2.096.096.843)	(5.764.521.198)
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		10.049.740.000	10.049.740.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		10.049.740.000	10.049.740.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.004.974.000	1.004.974.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		13.350.850.419	13.350.850.419
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(26.501.661.262)	(30.170.085.617)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(30.170.085.617)	(28.218.786.324)
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		3.668.424.355	(1.951.299.293)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.474.532.896	13.399.347.506


Nguyễn Tiến Khôi
Người lập


Nguyễn Tiến Khôi
Kế toán trưởng


Trần Hải Thuật
Giám đốc
Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	49.379.996.602	38.218.883.913
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.379.996.602	38.218.883.913
11	3. Giá vốn hàng bán	19	39.376.058.085	34.524.507.001
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		10.003.938.517	3.694.376.912
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20	4.087.149	1.454.433
22	6. Chi phí tài chính	21	526.544.888	580.247.441
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		526.544.888	580.247.441
25	7. Chi phí bán hàng	22	940.327.907	1.120.951.715
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	5.606.039.355	4.367.745.068
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.935.113.516	(2.373.112.879)
31	10. Thu nhập khác	24	775.791.129	533.527.352
32	11. Chi phí khác	25	42.480.290	111.713.766
40	12. Lợi nhuận khác		733.310.839	421.813.586
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.668.424.355	(1.951.299.293)
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>3.668.424.355</u>	<u>(1.951.299.293)</u>
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27		(1.942)


Nguyễn Tiến Khôi
Người lập


Nguyễn Tiến Khôi
Kế toán trưởng



Trần Hải Thuật
Giám đốc
Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Năm 2025
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		3.668.424.355	(1.951.299.293)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		967.608.037	1.162.637.460
03	- Các khoản dự phòng		(475.003.834)	(99.652.085)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.087.149)	(1.454.433)
06	- Chi phí lãi vay		526.544.888	580.247.441
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		4.683.486.297	(309.520.910)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(275.562.729)	153.997.356
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		3.317.411.400	(1.352.319.420)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(1.482.957.856)	2.368.514.312
14	- Tiền lãi vay đã trả		(541.242.192)	(556.799.699)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		5.701.134.920	303.871.639
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
27	1. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.087.149	1.454.433
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		4.087.149	1.454.433
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		27.651.041	206.484.076
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.123.234.846)	(1.329.071.918)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.095.583.805)	(1.122.587.842)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.609.638.264	(817.261.770)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		407.053.004	1.224.314.774
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	5.016.691.268	407.053.004


Nguyễn Tiến Khôi
Người lập


Nguyễn Tiến Khôi
Kế toán trưởng




Trần Hải Thuật
Giám đốc
Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH Năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần 382 Đông Anh được thành lập theo Quyết định số 1207/QĐ - BXD ngày 09 tháng 09 năm 2003 của Bộ Xây dựng về việc chuyển Nhà máy Viglacera Đông Anh - Công ty Gốm Xây dựng Từ Sơn thuộc Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (nay là Tổng Công ty Viglacera - CTCP) thành Công ty Cổ phần Viglacera Đông Anh. Theo Quyết định số 84/QĐ-HĐQT ngày 11 tháng 03 năm 2021 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP thì Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần 382 Đông Anh. Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101412313 ngày 01 tháng 10 năm 2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần thứ 7 ngày 28 tháng 04 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Tổ 35, Xã Đông Anh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 10.049.740.000 VND (Mười tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi ngàn đồng), tương đương 1.004.974 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 121 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 123 người).

Lĩnh vực kinh doanh Sản xuất công nghiệp.

Ngành nghề kinh doanh Hoạt động chính của Công ty là sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng đất sét nung và các loại vật liệu xây dựng khác.

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

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục tập trung tiến hành sản xuất và tiêu thụ dòng sản phẩm gạch bát đạt hiệu quả cao, chiếm tỷ trọng lớn trong doanh thu của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng phát triển các sản phẩm gạch trang trí mới đạt hiệu quả cao tốt, từ đó khiến doanh thu bán hàng và lãi gộp tăng mạnh so với năm trước. Ngoài ra, Công ty cũng đã tiêu thụ được các loại gạch xây tồn đọng cũ dẫn tới dự phòng hàng tồn kho giảm mạnh.

Tại thời điểm 31/12/2025, báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty đang phản ánh tổng số nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn là 4,16 tỷ VND; lỗ lũy kế đến 31/12/2025 là 26,50 tỷ VND, tương ứng 263,70% vốn góp của chủ sở hữu. Ngoài ra, tổng số nợ quá hạn chưa thanh toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là 2,22 tỷ VND. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 vẫn được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục vì các lý do sau đây:

- Về nguồn vốn kinh doanh: Công ty có nguồn tiền thu được từ việc bán hàng ổn định và huy động vốn vay cá nhân có thể đảm bảo nguồn lực tài chính để duy trì hoạt động của Công ty;
- Về tình hình kinh doanh: năm 2025, Công ty đã chuyển dịch cơ cấu sản phẩm từ tập trung các sản phẩm truyền thống như gạch xây hai lỗ, ngói lợp 22 có giá thành cao mà giá bán lại thấp, sang tập trung vào các sản phẩm như gạch bát, ngói hải cổ, gạch trang trí là các sản phẩm giá thành thấp hơn nhằm đạt lợi nhuận cao hơn.

Từ các căn cứ trên, Công ty cho rằng tình hình sản xuất, kinh doanh của Công ty trong thời gian tới sẽ có chuyển biến tích cực, Ban lãnh đạo Công ty đã xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cho 5 năm tới, theo đó Công ty sẽ đảm bảo đủ vốn lưu động phục vụ cho hoạt động kinh doanh, đủ vốn đầu tư để hoàn thành kế hoạch đầu tư dự kiến.

Khả năng so sánh của thông tin trên báo cáo tài chính

Các thông tin trên báo cáo tài chính đã được Công ty trình bày nhất quán và có thể so sánh giữa các kỳ kế toán.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

Vào ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho các Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18/5/2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính. Các quy định của Thông tư 99/2025/TT-BTC sẽ được Công ty áp dụng kể từ thời điểm văn bản có hiệu lực, tức là từ ngày 01/01/2026 và dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01/01/2026.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

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

2.3 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan yêu cầu Giám đốc/Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

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

2.4 Tiền

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

2.5 Các khoản nợ phải thu

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

ngày báo cáo.

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

2.6 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

2.7 Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	08 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 năm

2.8 Thuê hoạt động

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

2.9 Các khoản nợ phải trả

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

2.10 Vay

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

2.11 Chi phí đi vay

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

2.12 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

2.13 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).

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

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

2.14 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.15 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

2.16 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.17 Chi phí bán hàng

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

2.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.19 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

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

2.20 Lãi trên cổ phiếu

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

2.21 Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.22 Thông tin bộ phận

Doanh thu trong năm của Công ty là doanh thu bán sản phẩm gạch, ngói do Công ty sản xuất, được tiêu thụ tại khu vực miền Bắc. Do đó, Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3 TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	21.371.000	1.343.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	4.995.320.268	405.710.004
	<u>5.016.691.268</u>	<u>407.053.004</u>

4 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Hải Hà	982.413.599	(982.413.599)	982.413.599	(982.413.599)
Ông Phạm Văn Hòa	2.267.117.553	(2.267.117.553)	2.267.117.553	(2.267.117.553)
Các khách hàng khác	1.915.994.704	(1.850.380.708)	1.962.020.899	(1.850.380.708)
	<u>5.165.525.856</u>	<u>(5.099.911.860)</u>	<u>5.211.552.051</u>	<u>(5.099.911.860)</u>

5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Thăng Long	110.000.000	(110.000.000)	110.000.000	(110.000.000)
Các người bán khác	32.400.000	-	-	-
	<u>142.400.000</u>	<u>(110.000.000)</u>	<u>110.000.000</u>	<u>(110.000.000)</u>

6 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Thiết bị Nam Hải	100.000.000	(100.000.000)	100.000.000	(100.000.000)
Ông Phạm Văn Hòa	411.130.078	(411.130.078)	411.130.078	(411.130.078)
Các khoản phải thu khác	101.962.405	(92.962.705)	124.228.791	(92.962.705)
	613.092.483	(604.092.783)	635.358.869	(604.092.783)

7 NỢ XẤU

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn	5.099.911.860	-	5.099.911.860	-
Công ty CP Hải Hà	982.413.599	-	982.413.599	-
Ông Phạm Văn Hòa	2.267.117.553	-	2.267.117.553	-
Các đối tượng khác	1.850.380.708	-	1.850.380.708	-
Trả trước cho người	110.000.000	-	110.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Kiến trúc Thăng Long	110.000.000	-	110.000.000	-
Phải thu ngắn hạn	604.092.783	-	604.092.783	-
Ông Phạm Văn Hòa	411.130.078	-	411.130.078	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Thiết bị Nam Hải	100.000.000	-	100.000.000	-
Các đối tượng khác	92.962.705	-	92.962.705	-
	5.814.004.643	-	5.814.004.643	-

8 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.550.664.108	-	3.739.607.256	-
Công cụ, dụng cụ	992.212.382	-	1.216.246.153	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.414.337.467	-	820.738.101	-
Thành phẩm	1.058.033.396	(38.987.105)	4.556.067.243	(513.990.939)
	7.015.247.353	(38.987.105)	10.332.658.753	(513.990.939)

9 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	21.957.430.431	38.512.659.605	1.473.052.142	61.943.142.178
Số dư cuối năm	21.957.430.431	38.512.659.605	1.473.052.142	61.943.142.178
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	19.878.350.095	37.561.019.530	1.473.052.142	58.912.421.767
Khấu hao trong năm	512.475.769	455.132.268	-	967.608.037
Số dư cuối năm	20.390.825.864	38.016.151.798	1.473.052.142	59.880.029.804
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	2.079.080.336	951.640.075	-	3.030.720.411
Tại ngày cuối năm	1.566.604.567	496.507.807	-	2.063.112.374

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 45.923.685.483 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 45.923.685.483 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 230.189.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 230.189.000 VND).

10 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Kinh doanh Thương mại Ngô Gia	4.477.641.866	4.477.641.866	5.408.333.105	5.408.333.105
Công ty CP Xây dựng Công nghiệp Minh Thành	212.560.000	212.560.000	1.141.350.250	1.141.350.250
Các người bán khác	92.365.447	92.365.447	436.400.561	436.400.561
	4.782.567.313	4.782.567.313	6.986.083.916	6.986.083.916

11 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty CP Sản xuất và Thương mại Tân Hoàng Kim	-	100.000.000
Bà Nguyễn Thị Hường	258.952.876	-
Bà Nguyễn Thị Thư	341.369.917	-
Ông Nguyễn Văn Hoa	118.254.146	-
Các khách hàng khác	224.951.572	1.333.083
	943.528.511	101.333.083

12 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	280.380.084	1.971.394.231	2.185.615.512	-	66.158.803
Thuế thu nhập cá nhân	-	98.020.457	40.667.774	6.559.555	-	132.128.676
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	200.000.000	2.397.532.189	2.908.987.499	311.455.310	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	-	42.480.290	23.412.934	-	19.067.356
	-	578.400.541	4.455.074.484	5.127.575.500	311.455.310	217.354.835

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

13 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	70.817.584	85.514.888
	70.817.584	85.514.888

14 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	-	40.337.570
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	720.000	720.000
Cổ tức lợi nhuận phải trả	752.097.650	752.097.650
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.086.191.495	1.794.925.210
- Phải trả Tổng Công ty Viglacera - CTCP	1.200.000.000	1.200.000.000
- Phải trả tạm ứng cho CBNV	96.019.113	120.000.000
- Phải trả đoàn phí công đoàn	150.000.000	210.593.040
- Phải trả trợ cấp thôi việc	640.172.382	264.332.170
	2.839.009.145	2.588.080.430
Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Phải trả Tổng Công ty Viglacera - CTCP	1.200.000.000	1.200.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	752.097.650	752.097.650
Phải trả trợ cấp thôi việc	264.332.170	264.332.170
	2.216.429.820	2.216.429.820
Trong đó: Bên liên quan		
Phải trả Tổng Công ty Viglacera - CTCP	1.200.000.000	1.200.000.000
	1.200.000.000	1.200.000.000

15 VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn (i)	6.928.356.425	6.928.356.425	27.651.041	1.123.234.846	5.832.772.620	5.832.772.620
	6.928.356.425	6.928.356.425	27.651.041	1.123.234.846	5.832.772.620	5.832.772.620

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Bên liên quan						750.000.000	750.000.000
Ông Trần Hải Thuật	VND	8,52%	12 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	150.000.000	150.000.000
Ông Nguyễn Tiến Khôi	VND	8,52%	12 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	150.000.000	150.000.000
Ông Nguyễn Tiến Khôi	VND	0,00%	12 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	450.000.000	450.000.000
Bên khác						5.082.772.620	6.178.356.425
Vay ngắn hạn cá nhân	VND	8,52%	12 tháng	Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp	5.082.772.620	6.178.356.425
						5.832.772.620	6.928.356.425

16 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	10.049.740.000	1.004.974.000	13.350.850.419	(28.218.786.324)	(3.813.221.905)
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(1.951.299.293)	(1.951.299.293)
Số dư cuối năm trước	10.049.740.000	1.004.974.000	13.350.850.419	(30.170.085.617)	(5.764.521.198)
Số dư đầu năm nay	10.049.740.000	1.004.974.000	13.350.850.419	(30.170.085.617)	(5.764.521.198)
Lãi trong năm nay	-	-	-	3.668.424.355	3.668.424.355
Số dư cuối năm nay	10.049.740.000	1.004.974.000	13.350.850.419	(26.501.661.262)	(2.096.096.843)

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND		VND	
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	5.125.500.000	51,00%	5.125.500.000	51,00%
Công ty CP CSC Việt Nam	994.000.000	9,89%	994.000.000	9,89%
Công ty TNHH Đầu tư NDH	1.183.000.000	11,77%	1.183.000.000	11,77%
Các cổ đông khác	2.747.240.000	27,34%	2.747.240.000	27,34%
	10.049.740.000	100%	10.049.740.000	100%

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	10.049.740.000	10.049.740.000
- Vốn góp cuối năm	10.049.740.000	10.049.740.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	752.097.650	752.097.650
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	752.097.650	752.097.650

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.004.974	1.004.974
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.004.974	1.004.974
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.004.974	1.004.974
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.004.974	1.004.974
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	1.004.974	1.004.974

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

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	13.350.850.419	13.350.850.419
	13.350.850.419	13.350.850.419

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	324.324.000	414.336.000
Từ 1 năm đến 5 năm	-	2.071.680.000

b) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 46-245/ĐC-NĐ-HĐTĐ ngày 04/07/2001 với thời gian thuê 10 năm kể từ ngày 01/01/1996 tại xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà làm việc, nhà xưởng sản xuất. Diện tích khu đất thuê là 122.230 m². Theo 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. Đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa ký hợp đồng thuê đất mới do khu đất đang nằm trong diện quy hoạch của Nhà nước theo Quyết định số 1259/QĐ-TTg ngày 26/07/2011 của Thủ tướng Chính phủ về việc quy hoạch chung xây dựng thủ đô Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050. Công ty đang nộp tiền thuê đất hàng năm căn cứ theo thông báo của Chi cục thuế Xã Đông Anh, diện tích đất thuê trên thông báo hiện tại là 73.630 m².

18 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	49.379.996.602	38.218.883.913
	<u>49.379.996.602</u>	<u>38.218.883.913</u>

19 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	39.851.061.919	34.624.159.086
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(475.003.834)	(99.652.085)
	<u>39.376.058.085</u>	<u>34.524.507.001</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào:	29.522.000	25.000.000
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)		

20 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.087.149	1.454.433
	<u>4.087.149</u>	<u>1.454.433</u>

21 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	526.544.888	580.247.441
	526.544.888	580.247.441
Trong đó: Chi phí tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)	12.957.500	12.922.000

22 CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	10.000.000
Chi phí nhân công	940.327.907	1.087.987.525
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	17.142.857
Chi phí khác bằng tiền	-	5.821.333
	940.327.907	1.120.951.715

23 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	376.000	5.842.454
Chi phí nhân công	1.422.166.963	1.722.684.284
Chi phí khấu hao tài sản cố định	38.887.388	54.899.843
Thuế, phí và lệ phí	2.363.062.390	1.268.920.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.320.823.702	986.525.951
Chi phí khác bằng tiền	460.722.912	328.871.946
	5.606.039.355	4.367.745.068

24 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền cho thuê nhà, thuê kho, điện nước	775.789.966	533.453.351
Thu nhập khác	1.163	74.001
	775.791.129	533.527.352

25 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền chậm nộp thuế, bảo hiểm	42.480.290	111.709.457
Các khoản khác	-	4.309
	42.480.290	111.713.766

26 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.668.424.355	(1.951.299.293)
Các khoản điều chỉnh tăng	400.450.490	690.502.465
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	578.793.008
- Các khoản chi phí không được trừ khác	42.480.290	111.709.457
- Trợ cấp thôi việc thực tế chưa chi trả	357.970.200	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(535.649.526)
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	(535.649.526)
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.068.874.845	(1.796.446.354)
Lỗi kết chuyển	(4.068.874.845)	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	-	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	-	-

27 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	3.668.424.355	(1.951.299.293)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	3.668.424.355	(1.951.299.293)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	1.004.974	1.004.974
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.650	(1.942)

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

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

28 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.073.186.213	16.309.664.089
Chi phí nhân công	15.113.137.441	14.277.561.664
Chi phí khấu hao tài sản cố định	967.608.037	1.162.637.460
Thuế, phí và lệ phí	2.363.062.390	1.268.920.590
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.915.826.458	4.686.018.445
Chi phí khác bằng tiền	3.060.174.161	984.002.057
	43.492.994.700	38.688.804.305

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	27.651.041	206.484.076

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.121.489.369	1.329.071.918

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

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

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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty mẹ
Trường Cao đẳng Viglacera	Cùng Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Cùng Công ty mẹ
Các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí đào tạo, thử nghiệm	29.522.000	25.000.000
Trường Cao đẳng Viglacera	25.000.000	25.000.000
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	4.522.000	-
Lãi đi vay	12.957.500	12.922.000
Ông Trần Hải Thuật	12.957.500	12.922.000
Ông Nguyễn Tiến Khôi	12.957.500	12.922.000

31 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
Ông Trần Hải Thuật	Giám đốc/ Ủy viên HĐQT	314.585.000	255.779.400
Ông Nguyễn Tiến Khôi	Kế toán trưởng	219.385.700	180.545.860
Ông Nguyễn Hoàng Giang	Ủy viên HĐQT	194.897.400	158.109.240
Bà Ngô Thu Thủy	Ủy viên HĐQT	171.683.700	140.992.340
Bà Nguyễn Thị Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	131.374.800	107.234.600

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 báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Tiến Khôi
Người lập



Nguyễn Tiến Khôi
Kế toán trưởng



Trần Hải Thuật
Giám đốc

Hà Nội, ngày 16 tháng 01 năm 2026

