

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
VIGLACERA CORPORATION - JSC

Số/No: 66 /TCT-TCKT

"V/v: Giải trình BCTC năm 2024

Re: 2024 Financial statements explanation"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 19 tháng 02 năm 2025

Hanoi, 19 February 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
To: - State Securities Committee;
- Ho Chi Minh Stock Exchange.

- Tên Công ty/Company name: Tổng công ty Viglacera - CTCP / Viglacera Corporation - JSC
- Mã chứng khoán/Stock symbol : VGC
- Địa chỉ trụ sở chính/Head office address: Tầng 16-17, Toà nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội / 16th & 17th Floor, Viglacera Tower, No 1 Thang Long Avenue, Me Tri, Nam Tu Liem, Hanoi, Vietnam
- Điện thoại/Tel: 024.3553.6660 Fax/Fax: 024.3553.6671
- Người thực hiện công bố thông tin/Person to disclose information: Bà/Mrs. Trần Thị Minh Loan Chức vụ/Position: Người được ủy quyền thực hiện Công bố thông tin/Person authorised to disclose information.
- Nội dung thông tin công bố/Information disclosure:
 - Báo cáo tài chính năm 2024 của Tổng công ty, bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất/2024 Financial statement for the Corporation, including the Separate Financial statements and Consolidated Financial statements.
Mỗi Báo cáo bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính./Each report consist of: Balance sheet, Income statement, Cash flow statement, Notes to the Financial statement.

6.2. Các nội dung giải trình/Explanation notes:

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng năm 2024 giảm trên 10% so với cùng kỳ năm 2023. Cụ thể như sau:

The Net profit after tax items on the 2024 Separate Financial statement decrease more than 10% year over year. Specifically:

Đơn vị tính/Unit: Triệu đồng/Mln VND

STT No	Lợi nhuận sau thuế Net profit after tax	Năm 2024 Year 2024	Năm 2023 Year 2023	Chênh lệch so với cùng kỳ Year over Year	
				+/-	%
1	Báo cáo tài chính riêng Separate financial statement	1.192.879	1.577.983	(385.104)	-24,4%

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 24,4 % so với cùng kỳ năm 2023 (tương ứng giảm 385,1 tỷ đồng) chủ yếu do doanh thu mảng cho thuê hạ tầng

khu công nghiệp năm 2024 giảm so với cùng kỳ. Ngoài ra, nguồn thu từ cổ tức lợi nhuận được chia từ các đơn vị có vốn góp của Tổng công ty giảm so với cùng kỳ.

Net profit after tax in 2024 on the Separate Financial statement decreased 24,4% compare to the same period of 2023 (a decrease of 385,1 billion VND) due to decreased Revenue from Industrial park infrastructure lease in 2024 over the same period. Additionally, income from dividends and profits distributed from related parties with contributed capital of the Corporation also decreased over the same period

Địa chỉ website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính: <http://www.viglacera.com.vn>

The full Financial statement is published on the website: <http://www.viglacera.com.vn>

Bằng công văn này, Tổng công ty Viglacera - CTCP giải trình các nội dung trên đề Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh và Nhà đầu tư được biết.

With this written document, Viglacera Corporation - JSC explains the above contents to the State Securities Committee, Ho Chi Minh Stock Exchange and Investors.

Trân trọng cảm ơn.

Best regards.

Nơi nhận/Receipt: 

- Như kính gửi/As regard;
- Lưu/Archive: VP, TCKT/HO, F&A

Đại diện tổ chức

la **Company representative**

Người được Ủy quyền CBTT

Authorised person to Disclose information



Trần Thị Minh Loan

Bản công bố thông tin và các tài liệu Tiếng Anh kèm theo là bản dịch Tiếng Anh và chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo. Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.

This disclosure and any document attached in English is an English translation and is for informational purposes only. In case of any discrepancy or inconsistent understanding between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version will take precedence.

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, số 1, Đại lộ Thăng Long,
phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 61



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì,
Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát Tổng Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên độc lập
Ông Lê Bá Thọ	Thành viên
Bà Trần Thị Minh Loan	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 8 năm 2024)
Ông Hoàng Kim Bằng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2024)
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Quách Hữu Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Minh Loan	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 05 tháng 7 năm 2024)

Ban Kiểm soát

Ông Trần Mạnh Hữu	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thắm	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - C.T.C.P

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì,
Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,




Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2025



Số: 0430 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Viglacera - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 14 tháng 02 năm 2025, từ trang 05 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Tổng 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 riêng. 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 riêng 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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.



Trần Xuân Ánh
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0723-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 14 tháng 02 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thị Ngân
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 5248-2025-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.953.564.642.139	4.031.629.907.588
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.616.691.651.304	629.829.300.389
1. Tiền	111		411.157.285.690	600.196.100.447
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.205.534.365.614	29.633.199.942
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		5.585.000.000	5.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	5.585.000.000	5.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		616.250.616.341	670.439.521.250
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	431.253.114.454	453.986.659.178
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	100.654.475.130	147.927.592.482
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	215.426.482.627	192.933.323.075
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(131.083.455.870)	(124.408.053.485)
IV. Hàng tồn kho	140	10	2.376.988.512.156	2.386.185.486.325
1. Hàng tồn kho	141		2.409.123.071.242	2.466.766.388.514
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(32.134.559.086)	(80.580.902.189)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		338.048.862.338	340.175.599.624
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	10.685.791.480	12.527.835.407
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		313.855.075.222	312.040.542.493
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	13.507.995.636	15.607.221.724

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		11.792.826.015.616	11.224.402.991.090
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		210.241.549.600	212.556.355.846
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	210.241.549.600	212.556.355.846
II. Tài sản cố định	220		1.776.602.831.659	1.695.584.648.480
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.627.349.890.257	1.548.233.078.053
- Nguyên giá	222		4.449.668.323.757	4.200.919.513.444
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.822.318.433.500)	(2.652.686.435.391)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	14.778.224.712	9.438.263.591
- Nguyên giá	225		20.304.430.394	14.851.523.909
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(5.526.205.682)	(5.413.260.318)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	134.474.716.690	137.913.306.836
- Nguyên giá	228		177.058.165.646	177.058.165.646
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(42.583.448.956)	(39.144.858.810)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	1.901.555.076.954	1.929.302.845.643
- Nguyên giá	231		11.596.050.252.142	10.886.524.341.739
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(9.694.495.175.188)	(8.957.221.496.096)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		4.480.750.229.069	3.928.295.860.608
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	15	4.480.750.229.069	3.928.295.860.608
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	3.305.894.747.155	3.312.672.742.259
1. Đầu tư vào công ty con	251		3.339.869.665.817	3.255.688.201.448
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		445.079.247.897	445.079.247.897
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8.242.682.344	8.242.682.344
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(487.379.148.903)	(396.419.689.430)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		82.300.000	82.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		117.781.581.179	145.990.538.254
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	109.181.701.668	135.111.732.616
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	17	8.599.879.511	10.878.805.638
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		16.746.390.657.755	15.256.032.898.678

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.783.531.920.294	7.825.554.369.793
I. Nợ ngắn hạn	310		4.392.842.934.628	3.521.572.571.798
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	661.591.764.728	665.189.516.605
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.632.307.449.320	879.139.105.611
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	172.836.420.393	232.319.328.196
4. Phải trả người lao động	314		126.790.648.597	135.344.722.705
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	973.839.277.126	964.425.135.359
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	37.222.723.678	37.512.536.029
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	292.053.620.889	199.101.138.515
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	302.305.074.277	247.115.559.468
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	20.972.993.000	16.462.076.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	27	172.922.962.620	144.963.453.310
II. Nợ dài hạn	330		4.390.688.985.666	4.303.981.797.995
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	238.323.318.020	338.801.485.090
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	2.530.378.000.570	2.618.021.192.197
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	54.741.845.641	15.467.637.146
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	711.266.483.982	506.822.412.300
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	428.893.594.860	420.166.227.337
6. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	28	427.085.742.593	404.702.843.925



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		7.962.858.737.461	7.430.478.528.885
I. Vốn chủ sở hữu	410	29	7.928.084.134.533	7.392.668.808.657
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		931.212.247.586	931.212.247.586
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.320.492.796.072	848.323.442.774
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.192.879.090.875	1.129.633.118.297
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.192.879.090.875	1.129.633.118.297
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		34.774.602.928	37.809.720.228
1. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	30	34.774.602.928	37.809.720.228
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		16.746.390.657.755	15.256.032.898.678

Tống Thị Thùy
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	3.949.559.839.100	5.384.372.147.106
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	14.132.280.984	47.304.616.488
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	33	3.935.427.558.116	5.337.067.530.618
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	34	2.051.870.812.658	3.119.428.938.610
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.883.556.745.458	2.217.638.592.008
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	167.778.181.732	330.769.115.472
7. Chi phí tài chính	22	37	103.693.734.468	18.913.244.922
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		9.292.013.270	13.288.725.966
8. Chi phí bán hàng	25	38	155.573.531.457	170.129.914.520
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	378.568.874.726	434.866.021.778
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		1.413.498.786.539	1.924.498.526.260
11. Thu nhập khác	31	39	81.314.539.784	34.308.538.825
12. Chi phí khác	32		13.380.912.580	47.672.857.472
13. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		67.933.627.204	(13.364.318.647)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.481.432.413.743	1.911.134.207.613
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	40	286.274.396.739	336.694.960.266
16. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	17	2.278.926.129	(3.543.870.950)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.192.879.090.875	1.577.983.118.297

Tống Thị Thùy
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.481.432.413.743	1.911.134.207.613
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	899.701.430.728	1.826.384.706.289
Các khoản dự phòng	03	62.426.803.278	69.356.430.810
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	1.632.866.385	(1.987.785.422)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(166.180.217.582)	(325.742.632.432)
Chi phí lãi vay	06	9.292.013.270	13.288.725.966
Các khoản điều chỉnh khác	07	40.000.000.000	100.000.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.328.305.309.822	3.592.433.652.824
Thay đổi các khoản phải thu	09	46.229.720.733	(44.744.387.256)
Thay đổi hàng tồn kho	10	57.694.690.504	(573.510.112.826)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	976.137.681.864	(355.175.550.444)
Thay đổi chi phí trả trước	12	27.772.074.875	28.798.058.884
Tiền lãi vay đã trả	14	(9.397.487.973)	(13.129.389.804)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(321.705.625.840)	(190.562.523.943)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(111.140.451.155)	(47.704.915.358)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.993.895.912.830	2.396.404.832.077
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.823.740.298.893)	(2.405.700.690.389)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	9.545.456
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(32.585.000.000)	(19.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	32.000.000.000	17.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(49.171.024.874)	(444.670.774.944)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	44.742.361.262
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	167.136.659.919	325.322.415.717
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(1.706.359.663.848)	(2.482.797.142.898)

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính riêng này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	796.819.959.269	1.054.427.730.133
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(532.317.543.778)	(412.058.593.040)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(4.868.829.000)	(2.741.796.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(560.380.785.000)	(896.842.878.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(300.747.198.509)	(257.215.537.407)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	986.789.050.473	(343.607.848.228)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	629.829.300.389	971.319.796.063
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	73.300.442	2.117.352.554
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	1.616.691.651.304	629.829.300.389

Tống Thị Thùy
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty"), trước đây là Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm Xây dựng, được thành lập theo Quyết định số 991/BXD-TCLĐ ngày 20 tháng 11 năm 1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Tổng Công ty đã thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Văn bản số 903/TTg-ĐMDN ngày 07 tháng 6 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 491/HUD-HĐTV ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị. Ngày 02 tháng 12 năm 2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2343/QĐ-TTg về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Tổng Công ty Viglacera thành công ty cổ phần. Ngày 24 tháng 6 năm 2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 716/QĐ-BXD về điều chỉnh lại phương án cổ phần hóa Tổng Công ty Viglacera. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100108173 ngày 22 tháng 7 năm 2014 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần 9 ngày 23 tháng 9 năm 2022.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 814/QĐ-BXD về giá trị thực tế vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Tổng Công ty Viglacera thành Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Ngày 24 tháng 6 năm 2020, Bộ Xây dựng và Tổng Công ty đã ký biên bản bàn giao doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần. Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là VGC.

Công ty mẹ trực tiếp của Tổng Công ty là Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX. Công ty mẹ của cả tập đoàn là Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX.

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.604 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.807 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Sản xuất khác: Sản xuất các chủng loại vật liệu xây dựng, nguyên liệu, nhiên liệu, vật tư, thiết bị, phụ tùng, phụ kiện máy móc, trang thiết bị phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng và phát triển đô thị; các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung, gạch ốp lát ceramic, gạch ốp lát granite, gạch clinker, gạch bê tông khí, gạch cotto và các loại vật liệu xây dựng khác, các sản phẩm kính xây dựng, kính trang trí, kính an toàn, các sản phẩm sứ vệ sinh và phụ kiện sứ vệ sinh, thiết bị vệ sinh, các loại van công nghiệp, các loại vật tư ngành nước, đồng hồ đo nước, gas, nhiệt và bồn tắm, bình nóng lạnh; Sản xuất kính tiết kiệm năng lượng;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán);
- Bán buôn chuyên doanh khác: Kinh doanh nguyên liệu, nhiên liệu, vật tư, thiết bị, phụ tùng, phụ kiện máy móc, trang thiết bị phục vụ sản xuất vật liệu xây dựng, xây dựng và phát triển đô thị;
- Giáo dục khác: Đào tạo, bồi dưỡng cán bộ quản lý, cán bộ và công nhân kỹ thuật, công nhân sản xuất vật liệu xây dựng; đào tạo và giáo dục định hướng cho người lao động và chuyên gia Việt Nam đi làm việc có thời hạn ở nước ngoài;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; và
- Hoạt động vui chơi giải trí khác.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ sản xuất kinh doanh được thực hiện theo thời gian triển khai các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản và thông thường hơn 12 tháng.

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

STT	Tên đơn vị phụ thuộc	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1.	Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
2.	Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Thái Bình	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản
4.	Công ty Xây dựng Viglacera	Bắc Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5.	Công ty Thi công Cơ giới Viglacera	Phú Thọ	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
6.	Ban quản lý các dự án Đầu tư Xây dựng - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình, dự án bất động sản
7.	Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh kính
8.	Công ty Sứ Viglacera Bình Dương - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bình Dương	Sản xuất, kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
9.	Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất, kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
10.	Công ty Sen vòi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh thiết bị vệ sinh
11.	Ban quản lý dự án Đầu tư Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân
12.	Viện Nghiên cứu và Phát triển Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Nghiên cứu và phát triển công nghệ
13.	Trường Cao đẳng Viglacera	Bắc Ninh	Đào tạo



Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp					
1.	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
2.	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Vũng Tàu	65,00%	65,00%	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính
3.	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Yên Bái	51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
4.	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
5.	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Hà Nội Trì		59,96%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
6.	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (i)	Hà Nội	76,23%	85,95%	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
7.	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Vĩnh Phúc	51,07%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
8.	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
9.	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
10.	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	96,19%	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp
11.	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
12.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
13.	Công ty Cổ phần Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
14.	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
15.	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
16.	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
17.	Công ty TNHH CHAO - Viglacera (iii)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ, du lịch, nhà hàng
18.	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
19.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
20.	Công ty ViMariel - CTCP (ii)	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
21.	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
Công ty con gián tiếp (i)					
1.	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
2.	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
4.	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
5.	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc (iv)	Hà Tĩnh	57,51%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
6.	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

STT	Tên công ty liên kết, liên doanh	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty liên doanh					
1.	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	Bắc Ninh	35,294%	35,294%	Sản xuất và kinh doanh kính
2.	Công ty SanVig - CTCP (ii)	Cuba	21,43%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh, gạch ốp lát
Công ty liên kết trực tiếp					
1.	Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
2.	Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	Kinh doanh xuất nhập khẩu
4.	Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	25,00%	25,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa
Công ty liên kết gián tiếp (i)					
1.	Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	22,87%	30,00%	Thương mại
2.	Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	18,02%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
3.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
4.	Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của các khoản đầu tư này khác nhau do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con trong Tổng Công ty.

(ii) Hiện các công ty con, công ty liên doanh này đang trong giai đoạn góp vốn nên tỷ lệ lợi ích đang xác định theo tỷ lệ góp vốn thực tế, tỷ lệ quyền biểu quyết căn cứ vào thỏa thuận góp vốn giữa các bên.

(iii) Theo Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera là công ty con trực tiếp của Tổng Công ty vào Công ty Thi công Cơ giới Viglacera - Chi nhánh của Tổng Công ty, tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc sáp nhập trên.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc là công ty con gián tiếp của Tổng Công ty. Theo Quyết định số 204/QĐ-KKT ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh về việc chấm dứt hoạt động của Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất gạch ngói Viglacera Can Lộc và Quyết định số 219/QĐ-KKT ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Trưởng ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc dẫn đến việc Công ty cổ phần Viglacera Can Lộc đã ngừng hoạt động kể từ ngày này.

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp thông tin báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty Viglacera - CTCP và báo cáo tài chính của các chi nhánh phụ thuộc của Tổng Công ty. Các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các đơn vị của Tổng Công ty được loại trừ khi tổng hợp báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

Năm tài chính

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động



kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Góp vốn liên doanh

Cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh phải có sự thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Hoạt động của cơ sở này theo thỏa thuận bằng hợp đồng giữa các bên góp vốn liên doanh quy định quyền đồng kiểm soát của các bên góp vốn liên doanh đối với các hoạt động kinh tế của cơ sở này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, cơ sở liên doanh được đồng kiểm soát, liên kết theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, cơ sở liên doanh được đồng kiểm soát, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Đối với hoạt động thương mại: chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho;
- Đối với hàng tồn kho bất động sản, xây dựng: tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đối với vật tư, hàng hóa cho hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng và phương pháp đích danh đối với các vật tư phục vụ hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính được thực hiện như sau:

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành;
- Đối với hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Tổng Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Tổng Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	02 - 20
Phương tiện vận tải	02 - 17
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10
Tài sản khác	05 - 08

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Tổng Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Tổng Công ty là bên đi thuê

Tổng Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Tổng Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	06
Phương tiện vận tải	05 - 10

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất, bản quyền, bằng sáng chế, phần mềm máy tính, chi phí đền bù, san lấp mặt bằng và tài sản cố định vô hình khác.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất vô thời hạn được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm. Đối với các quyền sử dụng đất vô thời hạn, Tổng Công ty không trích hao mòn.

Bản quyền, bằng sáng chế

Bản quyền, bằng sáng chế được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 12 năm.

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mới mà phần mềm máy tính này không phải là một bộ phận không thể tách rời với phần cứng có liên quan được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 08 năm.



Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

Chi phí đền bù và san lấp mặt bằng được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất (từ 40 - 50 năm).

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản cố định vô hình khác được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà và quyền sử dụng đất, và cơ sở hạ tầng do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Tổng Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào nguyên giá của bất động sản đầu tư khi Tổng 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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà và quyền sử dụng đất	05 - 50
Cơ sở hạ tầng	38 - 50

Phần cơ sở hạ tầng tại các dự án khu công nghiệp mà Tổng Công ty ghi nhận doanh thu một lần thì Tổng Công ty thực hiện trích khấu hao một lần vào giá vốn của dịch vụ cho thuê.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Chi phí trả trước tại Tổng Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ, tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng, phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2, chi phí sửa chữa tài sản cố định, tiềm năng phát triển của doanh nghiệp, chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán và các khoản chi phí khác.

Giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ quá trình sản xuất kinh doanh liên quan đến nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn của hợp đồng thuê.

Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2 được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong vòng 50 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp được đánh giá khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Bộ Tài chính (Thuyết minh số 16).

Chi phí sửa chữa tài sản cố định và các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm hạch toán để đảm bảo khi các khoản chi phải trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh ở các năm tiếp theo. Việc ghi nhận chi phí phải trả phải đảm bảo 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 ghi nhận là khoản hoàn nhập hoặc bổ sung vào chi phí trong năm.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Tổng Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Tổng Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trên tài khoản Người mua trả tiền trước trong phần Nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều năm tài chính cho dịch vụ cho thuê bất động sản chưa được cung cấp. Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) 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 năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Tổng Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản

Tổng Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp để ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tổng Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước theo các điều kiện sau:

- (a) Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Tổng Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- (b) Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- (c) Rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- (d) Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Đồng thời, Tổng Công ty thực hiện trích khấu hao của bất động sản đầu tư một lần vào giá vốn của dịch vụ cho thuê.

Lãi tiền gửi

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Tổng Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. 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 được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm sau mới phát sinh hàng bán bị trả lại, Tổng Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

Đối với thu nhập thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, Tổng Công ty được áp dụng mức thuế suất ưu đãi 10%.

Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh của Tổng Công ty được hưởng ưu đãi bằng mức ưu đãi áp dụng cho doanh nghiệp công nghệ cao. Theo quy định tại khoản 1, Điều 15 và khoản 1, Điều 16 Nghị định 218/2013/NĐ-CP, thu nhập của Tổng Công ty từ thực hiện dự án dây chuyền sản xuất kính tiết kiệm năng lượng là dự án mới, độc lập, đã được Bộ Khoa học và Công nghệ cấp Giấy chứng nhận hoạt động ứng dụng công nghệ cao ngày 22 tháng 9 năm 2015 được hưởng thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm, miễn thuế 04 năm, giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Từ tháng 7 năm 2021, Công ty Kính nổi Viglacera bắt đầu được giảm 50% số thuế phải nộp liên quan đến thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm kính tiết kiệm năng lượng.

Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh của Tổng Công ty được hưởng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập chịu thuế phát sinh như sau: áp dụng thuế suất 17% trong vòng 10 năm kể từ năm đầu tiên dự án đầu tư của Tổng Công ty có thu nhập chịu thuế (năm 2022) và thuế suất 20% trong các năm tiếp theo; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm kể từ năm 2022 và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo.

Ngoài các hoạt động được ưu đãi thuế nêu trên, Tổng Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động kinh doanh khác có phát sinh thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	967.428.157	1.835.758.053
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	410.189.857.533	598.360.342.394
Các khoản tương đương tiền (i)	1.205.534.365.614	29.633.199.942
	1.616.691.651.304	629.829.300.389

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,30%/năm đến 3,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
a1) Ngắn hạn	5.585.000.000	5.585.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến dưới 12 tháng (i)</i>	<i>5.585.000.000</i>	<i>5.585.000.000</i>	<i>5.000.000.000</i>	<i>5.000.000.000</i>
a2) Dài hạn	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000
Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,90%/năm đến 4,20%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4,80%/năm đến 6,20%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng có giá trị 5.000.000.000 VND đang được sử dụng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho nhà cung cấp.



STT				Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
				VND			VND
STT	b. Đầu tư vào công ty con	3.339.869.665.817	(458.308.772.554)		3.255.688.201.448	(392.545.879.707)	
1	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu (ii)	280.645.000.000	(280.645.000.000)	119.243.500.000	280.645.000.000	(280.645.000.000)	116.651.250.000
2	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải (i)	789.985.611.563	(28.385.810.067)		789.985.611.563	-	
3	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (i)	660.100.000.000	(29.742.147.241)		660.100.000.000	-	
4	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera (ii)	7.447.460.436	-	12.813.750.000	7.447.460.436	-	13.387.500.000
5	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera (i)	29.999.243.861	-		29.999.243.861	-	
6	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì (ii)	39.898.908.925	-	29.844.304.000	39.898.908.925	-	49.110.880.000
7	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (i)	22.171.173.381	(22.171.173.381)		22.171.173.381	(14.536.237.843)	
8	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long (ii)	21.420.000.000	-	48.195.000.000	21.420.000.000	-	56.763.000.000
9	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (iii)	245.248.800.000	-	522.750.000.000	245.248.800.000	-	481.950.000.000
10	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội (ii)	28.560.000.000	-	29.988.000.000	28.560.000.000	-	28.560.000.000
11	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera (i)	62.200.000.000	(62.200.000.000)		62.200.000.000	(62.200.000.000)	
12	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera (i)	6.553.719.948	-		6.553.719.948	-	
13	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (iii)	226.136.894.000	-	126.192.500.000	226.136.894.000	-	172.883.725.000
14	Công ty Cổ phần Từ Liêm (i)	22.876.640.252	(22.876.640.252)		22.876.640.252	(22.876.640.252)	
15	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh (ii)	3.895.380.000	(3.895.380.000)	2.306.475.000	3.895.380.000	(3.895.380.000)	3.792.870.000
16	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng (i)	5.246.606.313	(5.246.606.313)		5.246.606.313	(5.246.606.312)	
17	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera (i)	2.823.344.712	-		2.823.344.712	-	
18	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ (i)	180.000.000.000	-		180.000.000.000	-	
19	Công ty TNHH CHAO - Viglacera (i)	3.146.015.300	(3.146.015.300)		3.146.015.300	(3.146.015.300)	
20	Công ty ViMariel - CTCP (i)	395.514.867.126	-		311.333.402.757	-	
21	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên (i)	306.000.000.000	-		306.000.000.000	-	

STT	c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá gốc	Dự phòng	VND Giá trị hợp lý	VND Giá trị hợp lý
		445.079.247.897	(28.446.862.567)	445.079.247.897	(3.250.295.941)
1	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (i)	286.821.000.000	(22.525.681.974)	286.821.000.000	-
2	Công ty SanVig - CTCP (i)	126.146.020.560	-	126.146.020.560	-
3	Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	(2.493.152.358)	5.934.672.800	(1.233.826.810)
4	Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng (ii)	2.002.000.000	(2.002.000.000)	4.290.000.000	(2.002.000.000)
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera (i)	21.789.858.320	-	21.789.858.320	-
6	Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (i)	3.482.862.617	(1.426.028.235)	3.482.862.617	(14.469.131)
	d. Đầu tư vào đơn vị khác	8.242.682.344	(623.513.782)	8.242.682.344	(623.513.782)
1	Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc (i)	1.305.017.929	(623.330.293)	1.305.017.929	(623.330.293)
2	Công ty Cổ phần Visaho (i)	5.400.000.000	-	5.400.000.000	-
3	Công ty Cổ phần Cầu Xây (i)	1.184.497.242	-	1.184.497.242	-
4	Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Viglacera Land (i)	353.167.173	(183.489)	353.167.173	(183.489)
		3.793.191.596.058	(487.379.148.903)	3.709.010.131.689	(396.419.689.430)

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính chưa niêm yết này tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính chưa niêm yết.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn UPCOM tại ngày giao dịch cuối cùng của các năm tài chính.
- (iii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn HNX tại ngày giao dịch cuối cùng của các năm tài chính.

Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết (trực tiếp), liên doanh:

Công ty	Năm nay	Năm trước
Đầu tư vào công ty con (trực tiếp)		
Hoạt động kinh doanh có lãi	11 công ty	12 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	10 công ty	8 công ty
Chưa phát sinh hoạt động kinh doanh	0 công ty	1 công ty
Tổng cộng	21 công ty	21 Công ty
Đầu tư vào công ty liên kết (trực tiếp), liên doanh		
Hoạt động kinh doanh có lãi	2 công ty	2 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	4 công ty	4 công ty
Tổng cộng	6 công ty	6 công ty

Trong năm, các giao dịch giữa Tổng Công ty và các công ty con, công ty liên kết, liên doanh chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, phí duy trì và phát triển thương hiệu, cung cấp dịch vụ, mua hàng hóa, góp vốn và các hoạt động tài chính liên quan đến cổ tức, lợi nhuận được chia (chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 42).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua vật liệu xây dựng (i)	127.176.257.227	173.353.988.985
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	154.369.339.428	154.458.318.230
Phải thu khách hàng mua nhà	36.170.233.439	39.043.408.726
Các khoản phải thu khách hàng khác	113.537.284.360	87.130.943.237
	431.253.114.454	453.986.659.178

Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	178.191.255.697	172.740.187.936
----------------------------------	-----------------	-----------------

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, phải thu khách hàng mua sứ vệ sinh của Tổng Công ty tại Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh của Tổng Công ty đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 324/2024-HĐCVHM/NHCT124-SMX (Chi tiết tại Thuyết minh số 24).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	22.622.848.128	22.557.848.128
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	13.671.461.101	18.926.577.250
Tổng Công ty Duyên Hải - Công ty Cổ phần	-	11.656.128.275
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Sản xuất Thương mại Quốc tế	-	11.257.399.227
Các đối tượng khác	64.360.165.901	83.529.639.602
	100.654.475.130	147.927.592.482

Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	244.594.036	614.310.142
----------------------------------	-------------	-------------

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera (i)	51.470.709.630	44.873.808.413
Ký cược, ký quỹ	42.632.147.000	1.666.688.002
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	31.851.436.963	31.851.436.963
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	20.822.713.645	5.843.879.858
Phải thu về tiền tạm ứng	17.735.575.599	27.959.417.342
Phải thu các đơn vị về lãi tiền vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay khác	16.814.532.286	16.814.532.286
Phải thu về tiền đền bù giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Phong Điền	5.645.630.640	5.681.266.640
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	5.192.067.839	5.192.067.839
Phải thu về khoản hàng hóa chuyển góp vốn Vimariel	-	25.880.538.644
Phải thu khác	23.261.669.025	27.169.687.088
	215.426.482.627	192.933.323.075
b. Dài hạn		
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	208.460.910.641	211.059.781.887
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn	1.780.638.959	1.496.573.959
	210.241.549.600	212.556.355.846
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	96.224.084.392	105.049.980.134
(i)	Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera - Công ty con của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến:	
-	Chi phí khấu hao của Dự án khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m ³ /năm" với số tiền 37.062.640.712 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 30.564.077.076 VND).	
-	Phải thu theo biên bản bù trừ công nợ giữa Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Hà Nội, Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera và Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty ngày 08 tháng 8 năm 2012. Theo đó, Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera đã nhận khoản nợ phải thu này từ Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Hà Nội. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024, số dư phải thu là 14.308.068.918 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14.308.068.918 VND).	
(ii)	Phản ánh số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phương án được phê duyệt. Số tiền này sẽ được bù trừ, nhưng mức trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.	

9. NỢ XẤU

	Giá gốc	Số cuối năm	Giá gốc	Số đầu năm
		VND Giá trị có thể thu hồi		VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	39.930.811.630	2.685.341.302	37.813.643.005	2.639.343.427
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	6.129.754.990	24.804.144	6.623.876.999	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vinh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	-
Công ty Cổ phần Công nghệ kính Sado (trước đây là Công ty Cổ phần Sado Germany Window)	5.628.095.883	3.309.927.711	6.175.268.784	1.186.789.366
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	678.506.394
Công ty Cổ phần Bá Hiến	4.908.189.208	-	4.908.189.208	-
Các đối tượng khác	93.271.999.789	24.234.009.952	71.198.775.115	9.275.747.918
	161.337.538.979	30.254.083.109	138.188.440.590	13.780.387.105
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		131.083.455.870		124.408.053.485

10. HÀNG TỒN KHO

	Giá gốc	Số cuối năm	Giá gốc	Số đầu năm
		VND Dự phòng		VND Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	94.127.379.866	(14.908.344.799)	102.049.687.496	(13.571.097.136)
Công cụ, dụng cụ	8.645.368.867	-	6.969.347.447	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.782.665.452.192	-	1.522.415.187.180	-
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	10.836.042.940	-	10.828.778.244	-
- Bất động sản, xây dựng (i)	1.771.829.409.252	-	1.511.586.408.936	-
Thành phẩm	512.924.519.454	(16.692.620.026)	817.073.586.736	(66.474.652.808)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	504.424.751.249	(16.692.620.026)	799.836.705.109	(66.474.652.808)
- Bất động sản, xây dựng	8.499.768.205	-	17.236.881.627	-
Hàng hoá	10.711.991.088	(533.594.261)	15.211.853.731	(535.152.245)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	10.711.991.088	(533.594.261)	15.211.853.731	(535.152.245)
Hàng gửi bán	48.359.775	-	3.046.725.924	-
	2.409.123.071.242	(32.134.559.086)	2.466.766.388.514	(80.580.902.189)

Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn nhập dự phòng với số tiền là 49.694.262.317 VND (năm trước: 1.061.139.963 VND) và trích lập bổ sung dự phòng với số tiền là 1.247.919.214 VND (năm trước: 32.506.040.517 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu năm.

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, hàng tồn kho sử dụng của Tổng Công ty tại Công ty Sử Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh của Tổng Công ty đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 324/2024-HĐCVHM/NHCT124-SMX (Chi tiết tại Thuyết minh số 24).

- (i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang hạng mục bất động sản, xây dựng theo công trình/dự án như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Dự án Tổ hợp Văn phòng Thương mại và Nhà ở Viglacera	334.500.961.526	333.968.698.370
Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV	290.524.995.674	250.755.149.738
Dự án Khu nhà ở xã hội để bố trí người lao động làm việc ở khu công nghiệp tại xã Đông Tiến, Yên Phong, Bắc Ninh	269.120.293.101	238.623.521.199
Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai	258.613.655.111	183.414.811.875
Dự án Khu Đô thị Đặng Xá	208.764.058.001	144.095.828.645
Dự án Khu nhà ở xã hội cho cán bộ công nhân Khu công nghiệp Phú Hà	197.351.058.536	128.355.901.258
Các dự án khác	212.954.387.303	232.372.497.851
	<u>1.771.829.409.252</u>	<u>1.511.586.408.936</u>



11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	2.302.050.946.241	1.787.495.429.417	89.756.446.464	17.102.554.281	4.514.137.041	4.200.919.513.444
Mua sắm trong năm	95.800.000	3.805.755.865	2.219.045.000	2.416.337.046	-	8.536.937.911
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	229.512.520.638	677.927.000	11.972.202.018	-	-	242.162.649.656
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	-	2.685.654.546	-	-	2.685.654.546
Phân loại lại sang công cụ dụng cụ	-	-	-	(342.721.800)	(55.450.000)	(398.171.800)
Giảm do quyết toán	(5.223.598.946)	-	-	-	-	(5.223.598.946)
Tăng/(Giảm) khác	(78.661.054)	-	1.064.000.000	-	-	985.338.946
Số dư cuối năm	2.526.357.006.879	1.791.979.112.282	107.697.348.028	19.176.169.527	4.458.687.041	4.449.668.323.757
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	1.243.864.972.790	1.315.816.087.339	73.755.689.062	15.004.963.581	4.244.722.619	2.652.686.435.391
Khấu hao trong năm	100.509.621.190	60.890.420.221	4.794.121.599	759.829.824	130.691.097	167.084.683.931
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	-	1.880.896.497	-	-	1.880.896.497
Phân loại lại sang công cụ, dụng cụ	-	-	-	(321.168.340)	(25.630.228)	(346.798.568)
Tăng/(Giảm) khác	(50.783.751)	-	1.064.000.000	-	-	1.013.216.249
Số dư cuối năm	1.344.323.810.229	1.376.706.507.560	81.494.707.158	15.443.625.065	4.349.783.488	2.822.318.433.500
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	1.058.185.973.451	471.679.342.078	16.000.757.402	2.097.590.700	269.414.422	1.548.233.078.053
Tại ngày cuối năm	1.182.033.196.650	415.272.604.722	26.202.640.870	3.732.544.462	108.903.553	1.627.349.890.257

Như trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 194.548.356.876 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 551.645.447.790 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.261.476.107.236 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.203.185.957.846 VND).



12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	8.574.787.545	6.276.736.364	14.851.523.909
Thuê tài chính trong năm	8.132.561.031	-	8.132.561.031
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	-	6.000.000	6.000.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(2.685.654.546)	(2.685.654.546)
Số dư cuối năm	16.707.348.576	3.597.081.818	20.304.430.394
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	2.863.494.825	2.549.765.493	5.413.260.318
Khấu hao trong năm	1.403.732.215	590.109.646	1.993.841.861
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(1.880.896.497)	(1.880.896.497)
Số dư cuối năm	4.267.227.040	1.258.978.642	5.526.205.682
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>5.711.292.720</u>	<u>3.726.970.871</u>	<u>9.438.263.591</u>
Tại ngày cuối năm	<u>12.440.121.536</u>	<u>2.338.103.176</u>	<u>14.778.224.712</u>

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy tính VND	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng VND	Khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	68.545.687.797	3.305.486.937	3.272.288.914	93.259.704.164	8.674.997.834	177.058.165.646
Số dư cuối năm	68.545.687.797	3.305.486.937	3.272.288.914	93.259.704.164	8.674.997.834	177.058.165.646
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	10.093.626.327	1.190.874.917	3.237.521.259	22.743.253.459	1.879.582.848	39.144.858.810
Khấu hao trong năm	515.531.976	275.457.252	27.077.234	2.186.773.796	433.749.888	3.438.590.146
Số dư cuối năm	10.609.158.303	1.466.332.169	3.264.598.493	24.930.027.255	2.313.332.736	42.583.448.956
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	58.452.061.470	2.114.612.020	34.767.655	70.516.450.705	6.795.414.986	137.913.306.836
Tại ngày cuối năm	57.936.529.494	1.839.154.768	7.690.421	68.329.676.909	6.361.665.098	134.474.716.690

Như trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 13.928.015.451 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14.443.547.427 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.019.378.914 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 2.829.986.914 VND).

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	1.315.604.175.166	9.570.920.166.573	10.886.524.341.739
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	14.578.357.491	694.947.552.912	709.525.910.403
Số dư cuối năm	<u>1.330.182.532.657</u>	<u>10.265.867.719.485</u>	<u>11.596.050.252.142</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	449.279.424.433	8.507.942.071.663	8.957.221.496.096
Khấu hao trong năm	36.614.252.282	700.659.426.810	737.273.679.092
Phân loại lại	(4.058.250)	4.058.250	-
Số dư cuối năm	<u>485.889.618.465</u>	<u>9.208.605.556.723</u>	<u>9.694.495.175.188</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>866.324.750.733</u>	<u>1.062.978.094.910</u>	<u>1.929.302.845.643</u>
Tại ngày cuối năm	<u>844.292.914.192</u>	<u>1.057.262.162.762</u>	<u>1.901.555.076.954</u>

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của các dự án khu công nghiệp: Tiên Sơn, Yên Phong, Yên Phong mở rộng, Yên Phong II-C, Đồng Văn IV, Đông Mai, Phú Hà, Hải Yên và Tiên Hải - Thái Bình,... và phần thương mại các dự án: Trung tâm thương mại Thăng Long Mall, Tòa nhà 17 tầng Viglacera, Nhà ở xã hội để cho thuê D15, D16 Đặng Xá, 671 Hoàng Hoa Thám, Khu đô thị Đặng Xá, Ngã 6 Bắc Ninh giai đoạn 1, Nhà thấp tầng Đại Mỗ, Nhà thấp tầng Tây Mỗ, Nhà OCT2 Xuân Phương,...

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 25, Tổng Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là tài sản gắn liền với đất cụm nhà xưởng 1A, 1B, 1C Khu công nghiệp Yên Phong Bắc Ninh với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 0 VND để đảm bảo cho khoản vay phát sinh mới tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết hiện đang cho thuê (chủ yếu là bất động sản cơ sở hạ tầng cho thuê thực hiện trích khấu hao một lần) với giá trị là 8.747.495.814.021 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 8.076.614.366.251 VND).

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I (i)	2.116.660.692.130	1.665.393.357.134
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I (ii)	780.195.377.448	847.053.106.774
Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải - Thái Bình (iii)	567.455.107.466	567.758.824.716
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế (iv)	482.601.472.479	361.179.656.400
Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	14.894.521.573	13.631.151.953
Dự án Khu công nghiệp Yên Phong II-C	-	26.274.432.196
Các công trình khác	518.943.057.973	447.005.331.435
	<u>4.480.750.229.069</u>	<u>3.928.295.860.608</u>

- (i) Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thuận Thành I được thực hiện theo Quyết định số 187/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2021 và phê duyệt điều chỉnh theo Quyết định số 86/TCT-HĐQT ngày 08 tháng 5 năm 2023, Quyết định 151/TCT-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 262,71 ha nằm trên địa phận các Xã Ninh Xá, Trạm Lộ, Nghĩa Đạo, Huyện Thuận Thành, Tỉnh Bắc Ninh với tổng mức đầu tư là 3.395,8 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cấp điện trung thế; Hệ thống chiếu sáng và trạm biến áp và nhà điều hành; Cây xanh, cảnh quan; Hệ thống kênh mương,... Tiến độ dự án được chia thành 3 giai đoạn: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (2020-2021); Giai đoạn thực hiện đầu tư (từ quý III/2021 đến năm 2025); và Giai đoạn kết thúc đầu tư (năm 2026). Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thực hiện san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng xung quanh và bàn giao.

Tài sản gồm máy móc, trang thiết bị nội thất, phương tiện vận tải, quyền tài sản và lợi ích hợp pháp liên quan tới các hợp đồng mua bán/cho thuê/thi công liên quan đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng hình thành từ dự án Thuận Thành I đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 01/2022-HĐCVDAĐT/NHCT285-TTI ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay đầu tư dự án ngày 28 tháng 12 năm 2023 (chi tiết tại Thuyết minh số 25).

- (ii) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I được thực hiện theo Quyết định số 29/TCT-HĐQT ngày 23 tháng 01 năm 2015, Quyết định số 73/TCT-HĐQT ngày 08 tháng 11 năm 2019, Quyết định số 165/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 8 năm 2022, Quyết định số 152/TCT-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2023 và Quyết định số 176/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 356,29 ha nằm trên địa phận các xã Hà Thạch, Hà Lộc, Phú Hộ, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ với tổng mức đầu tư là 2.188,1 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng đường giao thông; Xây dựng trung tâm điều hành Khu Công nghiệp; Xây dựng cổng, tường rào, nhà thường trực, cây xanh,... Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

Tài sản và lợi ích hợp pháp liên quan tới Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn 1, bao gồm tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên diện tích đất tại xã Hà Thạch, xã Hà Lộc và xã Phú Hộ, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ, các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc,... đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDAĐT/NHCT285-PHUHA ngày 28 tháng 12 năm 2023 (chi tiết tại Thuyết minh số 25).

- (iii) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình được thực hiện theo Quyết định số 111/TCT-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2018, Quyết định số 79/TCT-HĐQT ngày 18 tháng 11 năm 2019, Quyết định số 33/TCT-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2022 và Quyết định số 245/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 466 ha nằm trên địa bàn các xã Đông Cơ, Đông Lâm, Tây Giang và thị trấn Tiền Hải, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình với tổng mức đầu tư là 1.884,1 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc; Đường giao thông, Xây dựng trung tâm điều hành Khu công nghiệp,... Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

- (iv) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phong Điền Viglacera thực hiện theo Quyết định số 141/TCT-HĐQT ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP và Quyết định số 115/TCT-HĐQT ngày 03 tháng 7 năm 2023 về phê duyệt điều chỉnh cơ cấu Tổng mức đầu tư, một số nội dung giải pháp thiết kế, tiến độ và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Phong Điền – Viglacera, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Dự án có tổng diện tích khoảng 284,32 ha với tổng mức đầu tư là

681,6 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng đường giao thông; Xây dựng trung tâm điều hành khu công nghiệp; cây xanh cảnh quan đường dạo, cây xanh cách ly, cây xanh theo đường. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đã hoàn thành giai đoạn 1, giai đoạn 2 vẫn đang tiếp tục thi công.

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số dự án chủ yếu do Tổng Công ty đang thực hiện là 56.797.799.481 VND (năm 2023: 2.050.336.986 VND).

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Ngắn hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	3.633.460.741	3.266.047.792
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.668.152.295	928.838.313
Chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán	-	2.902.556.532
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.384.178.444	5.430.392.770
	10.685.791.480	12.527.835.407
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng	71.071.157.765	73.492.367.038
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	13.775.811.330	13.695.471.468
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	11.497.460.243	22.800.840.520
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.674.881.046	5.824.471.526
Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp	-	12.863.727.622
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.162.391.284	6.434.854.442
	109.181.701.668	135.111.732.616

17. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	2.098.799.999
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	8.599.879.511	8.780.005.639
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.599.879.511	10.878.805.638
	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
b. Chi phí/(Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại		
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	2.278.926.129	(3.543.870.950)
	2.278.926.129	(3.543.870.950)



18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	55.565.253.797	47.144.747.524
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Tuấn Kiệt	33.877.656.876	48.198.184.577
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	27.714.795.841	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	21.765.817.374	8.859.957.654
Công ty Cổ phần Phúc Hưng	20.245.987.245	23.020.003.066
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng 379	18.697.286.496	21.660.137.110
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Nam	14.091.758.696	9.173.289.121
Công ty TNHH Ecoba Công nghệ Môi trường	13.911.465.160	25.049.764.272
Protec Surface Technologies S.r.L.	11.705.098.000	-
IMR Engineering & Technologies S.r.L.	11.004.421.600	-
Công ty TNHH Xây dựng Tiên Du	7.530.890.056	9.666.902.820
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	6.640.139.965	12.386.302.907
Công ty TNHH Thiết bị Hệ thống L.P.G	-	48.012.578.764
Các đối tượng khác	418.841.193.622	412.017.648.790
	661.591.764.728	665.189.516.605
Trong đó: Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	27.848.315.970	17.594.706.655

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trả trước	1.592.308.043.272	807.505.266.278
Khách hàng mua nhà trả trước	25.971.937.746	57.505.640.929
Khách hàng khác	14.027.468.302	14.128.198.404
	1.632.307.449.320	879.139.105.611
Trong đó: Trả trước ngắn hạn từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	80.766.153	65.622.380

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	940.331.255.223	926.049.617.385
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp	10.498.620.165	8.304.955.350
Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp	5.046.601.366	4.841.964.216
Chi phí lãi vay phải trả	2.891.154.317	961.673.712
Chi phí phải trả khác	15.071.646.055	24.266.924.696
	973.839.277.126	964.425.135.359
b. Dài hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	238.323.318.020	338.801.485.090
	238.323.318.020	338.801.485.090

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	7.826.593.322	1.840.498.578	50.098.715.893	51.349.685.271	8.338.810.135	1.101.746.013
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	781.381.162	781.381.162	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.975.937.891	197.148.356.513	286.274.396.739	321.705.625.840	2.809.300.806	158.550.490.327
Thuế thu nhập cá nhân	1.660.033.190	3.370.832.615	26.190.695.374	27.824.100.742	2.233.097.261	2.310.491.318
Thuế tài nguyên	21.512.226	-	601.479.188	583.609.301	3.642.339	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	60.145.095	1.580.661.545	24.001.045.026	25.581.706.571	60.145.095	-
Các loại thuế, phí khác	63.000.000	28.378.978.945	7.766.130.282	25.271.416.492	63.000.000	10.873.692.735
	15.607.221.724	232.319.328.196	395.713.843.664	453.097.525.379	13.507.995.636	172.836.420.393

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	36.916.151.938	37.322.815.029
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	306.571.740	189.721.000
	37.222.723.678	37.512.536.029
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	2.530.378.000.570	2.618.021.192.197
	2.530.378.000.570	2.618.021.192.197

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	141.423.818.432	43.485.913.630
Phải trả các tổ đội thi công	76.001.062.015	78.838.388.937
Phải trả Bộ Xây dựng kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (i)	38.743.400.841	38.743.400.841
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	6.942.666.342	4.925.235.757
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.163.680.000	2.106.965.000
Các khoản phải trả khác	26.778.993.259	31.001.234.350
	292.053.620.889	199.101.138.515
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	54.741.845.641	15.467.637.146
	54.741.845.641	15.467.637.146

- (i) Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m³/năm". Trong năm 2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2022 phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư và các nguồn kinh phí thực hiện dự án này và giao cho Tổng Công ty chủ động lựa chọn đơn vị thẩm định giá xác định giá trị tài sản thuộc sở hữu nhà nước để hoàn trả. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty và đơn vị thẩm định giá đang thực hiện xác định giá trị tài sản nêu trên.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Giá trị	Số đầu năm	Trong năm		Giá trị	Số cuối năm
		VND	Tăng	Giảm		VND
		Số có khả năng trả nợ				Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	235.805.217.209	235.805.217.209	331.123.289.583	495.441.530.519	71.486.976.273	71.486.976.273
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	96.980.443.312	96.980.443.312	138.324.782.841	206.530.995.078	28.774.231.075	28.774.231.075
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	78.008.142.178	78.008.142.178	34.333.338.334	112.341.480.512	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	54.280.154.506	54.280.154.506	93.487.086.667	131.402.111.745	16.365.129.428	16.365.129.428
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	6.536.477.213	6.536.477.213	64.978.081.741	45.166.943.184	26.347.615.770	26.347.615.770
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 25)	11.310.342.259	11.310.342.259	233.248.098.004	13.740.342.259	230.818.098.004	230.818.098.004
	247.115.559.468	247.115.559.468	564.371.387.587	509.181.872.778	302.305.074.277	302.305.074.277

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Hợp đồng	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	96.980.443.312	28.774.231.075			
Hợp đồng tín dụng số 01/2024/101328/HĐTD ngày 04 tháng 5 năm 2024	96.980.443.312	27.328.493.616	Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh	Dây chuyền máy móc thiết bị sản xuất kính nổi và Công trình kiến trúc nhà máy kính nổi tại khu sản xuất Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2014/95342 ngày 05 tháng 12 năm 2014; Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 17/2015/95342/HĐBĐ ngày 15 tháng 10 năm 2015 và theo Thông báo phân chia Tài sản số 833/TB-BIDV.HM ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hóc Môn với giá trị tài sản đảm bảo phân bổ tương ứng là 135.730.000.000 VND.
Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2024/1994311/HĐTD ký ngày 31 tháng 5 năm 2024	-	1.445.737.459	12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C phục vụ hoạt động kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	78.008.142.178	-			
Hợp đồng tín dụng số KH1 - 230014/HĐCVTHM.CRC ngày 13 tháng 02 năm 2023	39.365.575.895	-	Theo từng giấy nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Toàn bộ nhà xưởng sản xuất, nhà văn phòng, các nhà kho, xưởng cơ khí, các tài sản gắn liền với đất khác và động sản là toàn bộ máy móc thiết bị, các động sản khác hình thành từ vốn vay và vốn đối ứng của Dự án Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân do Tổng Công ty Viglacera - CTCP làm chủ đầu tư.

Hợp đồng	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng cấp tín dụng số 0026/2328/N-CTD ngày 16 tháng 3 năm 2023	38.642.566.283		- Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 06 tháng	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Dây chuyền máy móc thiết bị sản xuất kính nổi và Công trình kiến trúc nhà máy kính nổi tại khu sản xuất Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2014/95342 ngày 05 tháng 12 năm 2014; Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 17/2015/95342/HĐBĐ ngày 15 tháng 10 năm 2015 và theo Thông báo phân chia Tài sản số 833/TB-BIDV.HM ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh với giá trị tài sản đảm bảo phân bổ tương ứng là 56.545.118.000 VND
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	54.280.154.506	16.365.129.428			
Hợp đồng tín dụng số 1500/LAV/202303019 ngày 31 tháng 10 năm 2023	49.998.215.066	13.891.022.820	Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 06 tháng	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Dây chuyền máy móc thiết bị sản xuất kính nổi và Công trình kiến trúc nhà máy kính nổi tại khu sản xuất Tân Đông Hiệp, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 10/2014/95342 ngày 05 tháng 12 năm 2014; Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 17/2015/95342/HĐBĐ ngày 15 tháng 10 năm 2015 và theo Thông báo phân chia Tài sản số 833/TB-BIDV.HM ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh với giá trị tài sản đảm bảo phân bổ tương ứng là 79.184.882.000 VND
Hợp đồng hạn mức tín dụng số 3100 LAV2023.02209 ký ngày 20 tháng 11 năm 2023	4.281.939.440	2.474.106.608	Theo từng giấy nhận nợ nhưng không quá 06 tháng	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Tín chấp



Hợp đồng	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	6.536.477.213	26.347.615.770			
Hợp đồng số 324/2024-HĐCVHM/NHCT124-SMX ngày 26 tháng 9 năm 2024	6.536.477.213	26.347.615.770	6 tháng	Bổ sung vốn lưu động, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Đảm bảo bằng hàng tồn kho và các công nợ có giá trị tối thiểu là 60.000.000.000 VND (Chi tiết tại Thuyết minh số 6 và 10)
	235.805.217.209	71.486.976.273			

Lãi suất của các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại của Tổng Công ty được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 4,5%/năm đến 6,6%/năm.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm VND		Trong năm		Số cuối năm VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	513.586.013.259	513.586.013.259	457.596.669.686	36.876.013.259	934.306.669.686	934.306.669.686
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	506.766.500.000	506.766.500.000	457.596.669.686	30.056.500.000	934.306.669.686	934.306.669.686
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	6.819.513.259	6.819.513.259	-	6.819.513.259	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn	4.546.741.300	4.546.741.300	8.100.000.000	4.868.829.000	7.777.912.300	7.777.912.300
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng Công Thương Việt Nam	4.546.741.300	4.546.741.300	-	2.438.829.000	2.107.912.300	2.107.912.300
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	-	-	8.100.000.000	2.430.000.000	5.670.000.000	5.670.000.000
	518.132.754.559	518.132.754.559	465.696.669.686	41.744.842.259	942.084.581.986	942.084.581.986
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	11.310.342.259	11.310.342.259			230.818.098.004	230.818.098.004
- Số phải trả sau 12 tháng	506.822.412.300	506.822.412.300			711.266.483.982	711.266.483.982

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Hợp đồng	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	506.766.500.000	934.306.669.686			
Hợp đồng cho vay số 01/2022-HĐCVDAĐT/NHCT285-TTI ngày 30 tháng 12 năm 2022 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay ngày 28 tháng 12 năm 2023	503.710.000.000	478.710.000.000	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được sử dụng để thanh toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và các chi phí hợp lý để thực hiện Dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thuận Thành I	- Tài sản bao gồm máy móc, trang thiết bị nội thất, phương tiện vận tải hình thành từ Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN Thuận Thành I theo hợp đồng thế chấp số Số 01.2022.HĐBĐ.NHCT285-TTI ngày 30 tháng 12 năm 2022 với giá trị tại thời điểm ký là 32.901.000.000 VND - Quyền tài sản và lợi ích hợp pháp liên quan tới các hợp đồng mua bán/ cho thuê/ thi công xây dựng, các hợp đồng khác, chứng từ liên quan đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng của Dự án Thuận Thành I theo hợp đồng thế chấp số 02.2022.HĐBĐ.NHCT285-TTI ngày 30 tháng 12 năm 2022 với giá trị tại thời điểm ký là 758.000.000.000 VND (chi tiết tại Thuyết minh số 15).
Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDAĐT/NHCT285-PHUHA ngày 28 tháng 12 năm 2023	-	438.000.000.000	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được sử dụng để thanh toán bù đắp các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ	- Hợp đồng thế chấp tài sản số 04/2023/HĐBĐ/NHCT285-MMTBPHUHA ngày 28 tháng 12 năm 2023. -Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 05/2023/HĐBĐ/NHCT285-QTSPHUHA ngày 28 tháng 12 năm 2023 (chi tiết tại Thuyết minh số 15).



Hợp đồng	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024-HĐCVĐAT/NHCT285-TCCG ngày 08 tháng 10 năm 2024	-	17.596.669.686	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay vốn cho mục đích thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án cụm nhà xưởng, nhà kho cho thuê số 1	Khoản vay được đảm bảo bằng bất động sản đầu tư là tài sản gắn liền với đất cụm nhà xưởng 1A, 1B, 1C Khu công nghiệp Yên Phong Bắc Ninh (Chi tiết tại Thuyết minh số 14).
0411/2020-HĐCVĐADT/CT146-VIGLACERA ký ngày 11 tháng 11 năm 2020	3.056.500.000	-	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Đầu tư Dự án đầu tư nâng cao năng lực sản xuất của Công ty Sen vôi Viglacera	Máy móc thiết bị của Công ty theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/HĐBĐ/NHCT146 - VIGLACERA và tài sản hình thành từ vốn vay theo hợp đồng số 02/2020/HĐBĐ/NHCT146 - VIGLACERA ngày 22 tháng 7 năm 2020.
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	6.819.513.259	-	-	-	-
Hợp đồng cho vay số 16/2015/HĐTDĐT-NHPT.SGDI ngày 09 tháng 10 năm 2015	6.819.513.259	-	Thời hạn vay là 135 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được sử dụng để đầu tư các hạng mục xây dựng, thiết bị của dự án Đầu tư dây chuyền sản xuất kính tiết kiệm năng lượng công suất 2,3 triệu m2/năm	Khoản vay được đảm bảo bởi toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư
	<u>513.586.013.259</u>	<u>934.306.669.686</u>			

Lãi suất của các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại của Tổng Công ty được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 6,5%/năm đến 8,6%/năm.

Thông tin chi tiết các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

Hợp đồng	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng Công Thương Việt Nam	4.546.741.300	2.107.912.300			
Hợp đồng số 02.083/2019/TSC-CTTC cùng Phụ lục hợp đồng số 01 Hợp đồng số 02.083/2019/TSC-CTTC ngày 27 tháng 12 năm 2019 và hợp đồng số 02118/TSC - CTTC ngày 30 tháng 12 năm 2021	1.831.450.300	1.207.254.300	60 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình phục vụ hoạt động sản xuất và quản lý	Tín chấp
Hợp đồng thuê tài chính số 02.067/2021/TS - CTTC và Hợp đồng thuê tài chính số 02.068/2021/TS - CTTC cùng ngày 16 tháng 06 năm 2021 và hợp đồng số 02.085/2021/TS- CTTC ngày 12 tháng 7 năm 2021	2.614.330.000	900.658.000	48 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình phục vụ hoạt động sản xuất và quản lý	Khoản tiền ký cược số tiền là 81.810.000 VND
Hợp đồng thuê tài chính số 02.012/2022/TSC-CTTC ngày 08 tháng 3 năm 2022 và phụ lục số 01 ngày 22 tháng 3 năm 2022	100.961.000		- 24 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình phục vụ hoạt động sản xuất và quản lý	Khoản tiền ký cược số tiền là 45.000.000 VND
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	-	5.670.000.000			
Hợp đồng thuê tài chính số 2024- 00202-000 ngày 06 tháng 9 năm 2024	-	5.670.000.000	54 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình phục vụ hoạt động sản xuất và quản lý	Khoản tiền ký cược số tiền là 972.000.000 VND
	4.546.741.300	7.777.912.300			

Lãi suất của các khoản nợ thuê tài chính của Tổng Công ty được quy định theo từng khoản vay. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 7,2%/năm đến 11,0%/năm.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	230.818.098.004	11.310.342.259
Trong năm thứ hai	230.689.814.300	2.422.598.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	480.576.669.682	504.399.814.300
	942.084.581.986	518.132.754.559
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(230.818.098.004)	(11.310.342.259)
Số phải trả sau 12 tháng	711.266.483.982	506.822.412.300

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	20.972.993.000	16.462.076.000
	20.972.993.000	16.462.076.000
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định (i)	280.834.000.000	280.834.000.000
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	148.059.594.860	139.332.227.337
	428.893.594.860	420.166.227.337

(i) Phản ánh khoản trích trước chi phí sửa chữa lớn tại Công ty Kính nổi Viglacera - đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty theo đặc thù kỹ thuật của dây chuyền sản xuất kính Nhà máy Kính nổi Viglacera.

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biến động quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	144.963.453.310	95.688.921.635
Tăng trong năm	97.026.264.999	82.173.229.869
- Trích quỹ	97.026.264.999	82.173.229.869
Giảm trong năm	(69.066.755.689)	(32.898.698.194)
- Sử dụng quỹ	(69.066.755.689)	(32.898.698.194)
Số dư cuối năm	172.922.962.620	144.963.453.310

28. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

Biến động quỹ phát triển khoa học và công nghệ trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	404.702.843.925	319.992.694.413
Tăng trong năm	40.000.000.000	100.000.000.000
- Trích quỹ	40.000.000.000	100.000.000.000
Giảm trong năm	(17.617.101.332)	(15.289.850.488)
- Sử dụng quỹ	(17.161.417.966)	(14.806.217.164)
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	(455.683.366)	(483.633.324)
Số dư cuối năm	427.085.742.593	404.702.843.925

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	4.483.500.000.000	931.212.247.586	429.193.496.627	949.653.176.016	6.793.558.920.229
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.577.983.118.297	1.577.983.118.297
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	419.129.946.147	(419.129.946.147)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch	-	-	-	(82.173.229.869)	(82.173.229.869)
Trả cổ tức	-	-	-	(896.700.000.000)	(896.700.000.000)
Số dư cuối năm trước	4.483.500.000.000	931.212.247.586	848.323.442.774	1.129.633.118.297	7.392.668.808.657
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.192.879.090.875	1.192.879.090.875
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	472.169.353.298	(472.169.353.298)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch (i)	-	-	-	(97.026.264.999)	(97.026.264.999)
Trả cổ tức (i)	-	-	-	(560.437.500.000)	(560.437.500.000)
Số dư cuối năm nay	4.483.500.000.000	931.212.247.586	1.320.492.796.072	1.192.879.090.875	7.928.084.134.533



(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024, lợi nhuận năm 2023 được phân phối như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận để phân phối		1.577.983.118.297
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	6,0% LNST	95.000.000.000
Trích quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch quản lý	1,5 tháng lương người quản lý	2.026.264.999
Trích quỹ đầu tư phát triển	29,92% LNST	472.169.353.298
Lợi nhuận còn lại sau khi trích các quỹ		1.008.787.500.000
Chia cổ tức	22,5% vốn điều lệ	1.008.787.500.000
Trong đó:		
<i>Cổ tức đã chi tạm ứng trong năm 2023 theo Nghị quyết số 134/TCT-HĐQT ngày 15 tháng 9 năm 2023</i>	10% vốn điều lệ	448.350.000.000
<i>Cổ tức trả trong năm 2024</i>	12,5% vốn điều lệ	560.437.500.000

Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền với tổng số tiền là 560.437.500.000 VND.

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	448.350.000	448.350.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	448.350.000	448.350.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	448.350.000	448.350.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	448.350.000	448.350.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 9 ngày 23 tháng 9 năm 2022, vốn điều lệ của Tổng Công ty là 4.483.500.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 4.483.500.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	2.251.056.800.000	50,21	2.251.056.800.000	50,21
Bộ Xây Dựng	1.729.852.620.000	38,58	1.729.852.620.000	38,58
Cổ đông khác	502.590.580.000	11,21	502.590.580.000	11,21
	4.483.500.000.000	100,00	4.483.500.000.000	100,00

30. NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Toàn bộ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định là nguồn vốn nhận từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng công trình 3 tuyến đường quanh khu tổ hợp Samsung, Khu Công nghiệp Yên Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng chung toàn Khu Công nghiệp nhằm mục đích đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công nghiệp Yên Phong. Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 34.774.602.928 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 37.809.720.228 VND).

31. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	239.517,65	365.586,09
Euro (EUR)	124.390,96	67.031,23

32. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Theo lĩnh vực kinh doanh

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	Kinh doanh, cho thuê, quản lý vận hành bất động sản và xây dựng	Sản xuất và kinh doanh kính, gương	Sản xuất và kinh doanh sứ, sen vòi	Thương mại và dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	18.250.430.663.424	782.043.311.554	855.593.574.153	17.146.349.242	(6.473.317.867.284)	13.431.896.031.089
Tài sản không phân bổ						3.314.494.626.666
Tổng tài sản	18.250.430.663.424	782.043.311.554	855.593.574.153	17.146.349.242	(6.473.317.867.284)	16.746.390.657.755
Nợ phải trả của các bộ phận	(13.724.096.081.625)	(674.676.052.784)	(830.189.655.443)	(14.831.136.363)	6.460.261.005.921	(8.783.531.920.294)
Tổng nợ phải trả	(13.724.096.081.625)	(674.676.052.784)	(830.189.655.443)	(14.831.136.363)	6.460.261.005.921	(8.783.531.920.294)

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Kinh doanh, cho thuê, quản lý vận hành bất động sản và xây dựng	Sản xuất và kinh doanh kính, gương	Sản xuất và kinh doanh sứ, sen vòi	Thương mại và dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	15.919.800.283.980	1.059.573.473.159	932.083.360.271	21.131.158.930	(6.000.106.925.559)	11.932.481.350.781
Tài sản không phân bổ						3.323.551.547.897
Tổng tài sản	15.919.800.283.980	1.059.573.473.159	932.083.360.271	21.131.158.930	(6.000.106.925.559)	15.256.032.898.678
Nợ phải trả của các bộ phận	(11.928.741.555.538)	(952.206.214.389)	(907.321.429.573)	(18.697.512.267)	5.981.412.341.974	(7.825.554.369.793)
Tổng nợ phải trả	(11.928.741.555.538)	(952.206.214.389)	(907.321.429.573)	(18.697.512.267)	5.981.412.341.974	(7.825.554.369.793)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	Kinh doanh, cho thuê, quản lý vận hành bất động sản và xây dựng	Sản xuất và kinh doanh kính, gương	Sản xuất và kinh doanh sứ, sen vòi	Thương mại và dịch vụ khác	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ	3.108.787.710.508	365.907.023.437	418.221.417.520	42.511.406.651	3.935.427.558.116
Chi phí hoạt động bộ phận	1.266.832.400.539	327.661.051.322	423.730.562.018	33.646.798.779	2.051.870.812.658
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.841.955.309.969	38.245.972.115	(5.509.144.498)	8.864.607.872	1.883.556.745.458
Chi phí không phân bổ					534.142.406.183
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.349.414.339.275
Lãi từ hoạt động khác					67.933.627.204
Kết quả từ hoạt động tài chính					64.084.447.264
Lợi nhuận trước thuế					1.481.432.413.743
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại					288.553.322.868
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1.192.879.090.875

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

	Kinh doanh, cho thuê, quản lý vận hành bất động sản và xây dựng	Sản xuất và kinh doanh kính, gương	Sản xuất và kinh doanh sứ, sen vòi	Thương mại và dịch vụ khác	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ	4.064.190.056.495	734.053.613.975	503.402.746.143	35.421.114.005	5.337.067.530.618
Chi phí hoạt động bộ phận	1.920.110.801.600	726.353.805.996	458.344.971.943	14.619.359.071	3.119.428.938.610
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	2.144.079.254.895	7.699.807.979	45.057.774.200	20.801.754.934	2.217.638.592.008
Chi phí không phân bổ					604.995.936.298
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh					1.612.642.655.710
(Lỗ) từ hoạt động khác					(13.364.318.647)
Kết quả từ hoạt động tài chính					311.855.870.550
Lợi nhuận trước thuế					1.911.134.207.613
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại					333.151.089.316
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1.577.983.118.297

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, hoạt động xuất khẩu chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) nên Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

33. DOANH THU

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Doanh thu bán hàng	1.019.989.602.723	1.399.416.509.821
Doanh thu bán bất động sản	190.222.262.385	100.351.917.558
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	372.562.032.862	773.782.927.752
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	425.698.689.079	510.978.048.854
Doanh thu bán hàng khác	31.506.618.397	14.303.615.657
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.929.570.236.377	3.984.955.637.285
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (i)	2.314.088.530.769	3.415.627.687.632
Doanh thu phí dịch vụ quản lý và vận hành khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư (ii)	604.476.917.354	548.210.451.305
Doanh thu phí duy trì và phát triển thương hiệu	4.648.103.000	13.754.775.000
Dịch vụ khác	6.356.685.254	7.362.723.348
Các khoản giảm trừ doanh thu	(14.132.280.984)	(47.304.616.488)
Chiết khấu thương mại	(12.465.001.484)	(44.187.219.942)
Hàng bán bị trả lại	(357.893.624)	(1.609.586.333)
Giảm giá hàng bán	(1.309.385.876)	(1.507.810.213)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	<u>3.935.427.558.116</u>	<u>5.337.067.530.618</u>
Trong đó: Doanh thu thuần từ các bên liên quan	434.090.353.034	515.965.547.116
(Chi tiết tại Thuyết minh số 42)		

- (i) Việc ghi nhận doanh thu một lần được thực hiện theo hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Trong năm, Tổng Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào Báo cáo kết quả kinh doanh khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng tại khu công nghiệp này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ của Tổng Công ty cho năm nay là:

	<u>Trường hợp</u> <u>doanh thu được</u> <u>ghi nhận một lần</u> <u>tại thời điểm bàn</u> <u>giao đất</u> VND	<u>Trường hợp</u> <u>doanh thu được</u> <u>phân bổ trong</u> <u>thời hạn thuê đất</u> VND	<u>Chênh lệch</u> VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	2.244.455.710.139	25.038.780.477	2.219.416.929.662
Giá vốn cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	1.031.605.116.943	11.991.666.787	1.019.613.450.156
Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	<u>1.212.850.593.196</u>	<u>13.047.113.690</u>	<u>1.199.803.479.506</u>

- (ii) Bao gồm dịch vụ: Quản lý vận hành chung cư, Khu đô thị, Khu công nghiệp; Dịch vụ bảo dưỡng hạ tầng Khu công nghiệp; Dịch vụ cấp nước và xử lý nước thải, dịch vụ nhà hàng tại khu đô thị.

34. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	919.301.756.482	1.092.368.835.235
Giá vốn bán bất động sản	136.647.961.303	72.527.901.384
Hạch toán giảm do điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án Viglacera Tower theo Quyết định số 114/TCT-HĐQT	-	(177.977.408.926)
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	327.661.051.322	726.353.805.996
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	423.730.562.018	458.344.971.943
Giá vốn bán hàng khác	31.262.181.839	13.119.564.838
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.132.569.056.176	2.027.060.103.375
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (i)	723.032.825.713	1.632.648.078.432
Giá vốn phí dịch vụ quản lý và vận hành khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư	407.151.613.523	392.912.230.710
Giá vốn dịch vụ khác	2.384.616.940	1.499.794.233
	2.051.870.812.658	3.119.428.938.610

- (i) Giá vốn dịch vụ cho thuê cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp bao gồm các ảnh hưởng của thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng theo Quyết định số 192/TCT-HĐQT; Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn I (88,6ha) theo Quyết định số 191/TCT-HĐQT; Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn II (211,4ha) theo Quyết định số 156/TCT-HĐQT và Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I theo Quyết định số 176/TCT-HĐQT.

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	881.195.756.289	1.888.102.199.939
Chi phí nhân công	473.063.943.626	530.340.558.672
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	899.701.430.728	1.826.384.706.289
Chi phí dịch vụ mua ngoài	602.332.080.847	540.720.837.692
Chi phí khác bằng tiền	323.102.966.961	102.283.361.911
Chi phí dự phòng	62.426.803.278	69.356.430.810
	3.241.849.970.389	4.957.188.095.313

36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	163.723.208.000	302.899.543.952
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.457.009.582	22.833.543.024
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.559.929.201	4.078.530.748
Doanh thu hoạt động tài chính khác	38.034.949	957.497.748
	167.778.181.732	330.769.115.472

Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42) 163.723.208.000 302.899.543.952

37. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	9.292.013.270	13.288.725.966
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	90.959.459.473	4.345.797.023
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.442.261.725	1.278.721.933
	103.693.734.468	18.913.244.922

38. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí vận chuyển	16.472.500.116	38.954.959.880
Chi phí nhân công	30.287.552.217	25.705.273.874
Chi phí dịch vụ mua ngoài	75.332.120.250	81.605.876.518
Chi phí khác	33.481.358.874	23.863.804.248
	155.573.531.457	170.129.914.520
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	199.370.772.293	198.260.368.002
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	4.701.110.458	5.294.887.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.312.683.439	9.492.551.882
Thuế, phí và lệ phí	2.911.720.490	4.588.328.626
Chi phí dịch vụ mua ngoài	35.652.515.901	34.055.232.525
Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ	40.000.000.000	100.000.000.000
Chi phí khác	85.620.072.145	83.174.653.528
	378.568.874.726	434.866.021.778

39. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tiền thuê đất thu được của các nhà đầu tư thứ cấp tại các khu công nghiệp trong giai đoạn chủ đầu tư được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất	57.644.370.546	11.871.521.416
Thu nhập từ phí quản lý và các chi phí làm thủ tục chuyển đổi hợp đồng	10.703.625.482	9.327.229.166
Thu từ phạt hợp đồng và lãi chậm thanh toán	2.163.132.491	103.009.461
Các khoản khác	10.803.411.265	13.006.778.782
	81.314.539.784	34.308.538.825
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	316.717.847	142.947.689

40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	286.274.396.739	329.519.281.864
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm	-	7.175.678.402
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	286.274.396.739	336.694.960.266

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay			Năm trước		
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	VND Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	VND Tổng
Lợi nhuận trước thuế	1.359.474.084.914	121.958.328.829	1.481.432.413.743	1.606.285.424.201	304.848.783.412	1.911.134.207.613
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
Trừ:	(4.281.146.416)	(175.809.604.823)	(180.090.751.239)	(7.362.512.864)	(325.704.843.037)	(333.067.355.901)
Thu nhập từ cổ tức	-	(163.723.208.000)	(163.723.208.000)	-	(302.899.543.952)	(302.899.543.952)
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	(4.281.146.416)	(12.086.396.823)	(16.367.543.239)	(7.362.512.864)	(4.860.668.567)	(12.223.181.431)
Điều chỉnh theo quyết định thanh tra thuế	-	-	-	-	(17.944.630.518)	(17.944.630.518)
Cộng:	15.860.952.278	118.738.647.404	134.599.599.682	48.552.035.609	51.189.254.832	99.741.290.441
Chi phí không được trừ khác	11.481.530.298	118.073.142.372	129.554.672.670	6.645.957.156	51.189.254.832	57.835.211.988
Điều chỉnh khác	72.014.423	-	72.014.423	-	-	-
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	4.307.407.557	665.505.032	4.972.912.589	41.906.078.453	-	41.906.078.453
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	1.371.053.890.776	64.887.371.410	1.435.941.262.186	1.647.474.946.946	30.333.195.207	1.677.808.142.153
Thu nhập chịu thuế suất 20%	1.369.547.334.979	59.566.157.086	1.429.113.492.065	1.646.634.195.578	(9.388.614.321)	1.637.245.581.257
Thu nhập chịu thuế suất 17%	-	999.486.574	999.486.574	-	-	-
Thu nhập chịu thuế suất 10%	1.506.555.797	4.321.727.750	5.828.283.547	840.751.368	39.721.809.528	40.562.560.896
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh	274.060.122.576	12.515.316.910	286.575.439.486	329.410.914.253	2.094.458.089	331.505.372.342
Trừ: Số thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	(301.042.747)	(301.042.747)	-	(1.986.090.478)	(1.986.090.478)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	274.060.122.576	12.214.274.163	286.274.396.739	329.410.914.253	108.367.611	329.519.281.864

41. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty có ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Tổng Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

Cam kết góp vốn

Tổng Công ty có các cam kết góp vốn trong tương lai, cụ thể:

- Góp vốn vào Công ty Vimariel - CTCP: Theo giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 201800507 điều chỉnh lần 3 ngày 01 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty cam kết góp 17.171.192,51 Euro. Đến 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đã góp tổng cộng 15.131.611,28 EUR bao gồm tiền chuyển khoản với số tiền 13.719.956,93 EUR tương ứng với 360.504.427.631 VND và tài sản có giá trị 1.411.654,35 EUR tương ứng với 35.010.439.495 VND.
- Góp vốn thành lập các công ty con với tổng số tiền cam kết đầu tư dự kiến là 484.500.000.000 VND.

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty mẹ
Bộ Xây dựng	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Mua bán điện Gelex	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Công ty con
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Công ty con
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Công ty con
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Công ty con
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Từ Liêm	Công ty con
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Công ty con
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Công ty con
Công ty ViMariel - CTCP	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương mại Hạ Long	Công ty con
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết

Trong năm, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	434.090.353.034	515.965.547.116
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	363.072.609.768	465.157.271.881
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	22.978.323.704	197.000.000
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	11.790.240.083	265.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	7.460.296.633	14.154.960.651
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	7.308.686.150	6.453.138.820
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	6.867.321.560	190.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	3.843.741.000	1.704.419.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	3.819.240.430	3.725.845.327
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	1.951.824.469	1.939.457.449
Công ty Vimariel - CTCP	1.431.087.367	14.361.345.657
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	1.117.736.250	1.065.502.500
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	736.384.106	1.031.552.888
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	649.312.514	2.788.679.943
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	369.000.000	2.477.122.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	200.553.000	380.557.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	197.051.000	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	189.057.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	52.050.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	30.838.000	48.694.000
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	25.000.000	25.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	164.919.565.188	109.257.941.679
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	79.339.619.111	2.486.167.740
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	43.240.965.937	78.855.416.930
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	18.748.637.698	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	15.973.387.715	50.175.958
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	4.461.733.499	8.303.651.283
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	876.854.712	15.586.061.995
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	691.764.399	2.715.335.845
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	405.068.750	91.964.180
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	372.029.353	279.033.022
Công ty Cổ phần Mua bán điện Gelex	250.873.006	-
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	216.769.897	18.897.474
Công ty TNHH MTV Thương mại Hạ Long	191.861.111	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	681.600.900
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	-	24.346.000
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	-	15.290.352
Góp vốn bằng tiền	49.171.024.874	434.122.146.274
Công ty ViMariel - CTCP	49.171.024.874	45.605.585.012
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	-	306.000.000.000
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	44.742.361.262
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	-	25.274.200.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	12.500.000.000
Chuyển tài sản góp vốn	9.129.900.851	25.880.538.644
Công ty ViMariel - CTCP	9.129.900.851	25.880.538.644
Tiền thu hồi góp vốn	-	44.742.361.262
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	44.742.361.262

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	163.723.208.000	302.899.543.952
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	157.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	2.436.458.000	4.872.916.000
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	1.785.000.000	5.355.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	892.500.000	1.530.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	856.800.000	2.856.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	252.450.000	302.940.000
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	263.637.586.013
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	-	20.400.000.000
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	-	2.644.432.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	525.000.000
Công ty SanVig - CTCP	-	544.989.939
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	-	230.680.000
Thu nhập khác	316.717.847	142.947.689
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	157.187.666	89.942.607
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	93.004.146	45.483.103
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	66.526.035	7.521.979
Trả cổ tức	497.613.677.500	796.181.884.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	281.382.100.000	450.211.360.000
Bộ Xây dựng	216.231.577.500	345.970.524.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	178.191.255.697	172.740.187.936
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	54.548.052.652	25.146.224.547
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	54.147.171.774	80.434.299.535
Công ty ViMariel - CTCP	33.154.419.676	33.390.445.107
Công ty SanVig - CTCP	6.237.292.159	6.237.292.159
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	6.205.257.951	6.013.642.752
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	3.724.817.189	2.017.437.864
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	3.559.144.839	5.487.701.050
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	3.551.887.101	4.055.651.350
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	3.195.878.163	1.639.716.411
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	2.297.133.100	195.537.603
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	2.284.379.610	2.680.084.780
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	1.741.450.853	1.741.450.853
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Vinafacade	860.255.200	860.255.200
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	734.365.462	734.365.462
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	431.175.000	431.175.000
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	305.289.000	367.656.375
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	77.789.503
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	66.210.880	8.324.800
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	25.515.000	26.070.000
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	9.328.000	9.328.000
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	-	90.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và má phanh Viglacera	-	50.000.000

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	244.594.036	614.310.142
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	344.594.036
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	-	254.716.106
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	-	15.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	96.224.084.392	105.049.980.134
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	51.470.709.630	44.873.808.413
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	28.795.000.000	28.795.000.000
Công ty ViMariel - CTCP	7.653.604.366	22.985.514.338
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	2.594.520.409	2.594.520.409
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	1.189.474.778	1.189.474.778
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	956.250.000	986.250.000
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	768.825.000	768.825.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	47.053.301	57.940.288
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	46.660.612	46.660.612
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	-	50.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	27.848.315.970	17.594.706.655
Công ty Cổ phần Kính doanh Gạch Ốp lát Viglacera	9.550.198.827	-
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	6.183.410.574	62.130.023
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	6.142.257.303	742.500
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	1.012.079.990	936.454.549
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	964.540.183	5.698.802.394
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	837.618.664	744.760.798
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	736.950.429	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	212.889.794	264.377.196
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	209.814.166	209.814.166
Công ty TNHH MTV Thương mại Hạ Long	207.210.000	-
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	200.015.200	1.041.849.148
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	165.857.397	7.380.542.663
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	162.330.402	45.807.102
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	53.716.925	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	37.174.146	37.174.146
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	9.775.035	9.775.035
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	80.766.153	65.622.380
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	65.622.380	65.622.380
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	15.143.773	-



Thù lao, thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát được hưởng trong năm như sau:

		Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng Quản trị			
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Trần Ngọc Anh	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Lê Bá Thọ	Thành viên	1.458.000.000	1.406.454.545
Bà Trần Thị Minh Loan	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc từ ngày 05 tháng 7 năm 2024	1.458.000.000	1.347.545.455
Bà Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên miễn nhiệm từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	-	51.545.455
Ban Tổng Giám đốc			
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.458.000.000	1.618.110.000
Ông Trần Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc	244.800.000	240.975.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 8 năm 2024	900.706.364	1.605.920.455
Ông Hoàng Kim Bằng	Phó Tổng Giám đốc miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2024	902.404.173	1.378.403.936
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	1.621.800.000	1.601.250.992
Ông Nguyễn Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc (chỉ tại Văn phòng Tổng Công ty)	317.478.369	797.409.919
Ông Quách Hữu Thuận	Phó Tổng Giám đốc (chỉ tại Văn phòng Tổng Công ty)	985.889.530	775.851.140
Bà Trần Thị Minh Loan	Phó Tổng Giám đốc bổ nhiệm từ ngày 05 tháng 7 năm 2024	244.800.000	-
Ban Kiểm soát			
Ông Trần Mạnh Hữu	Trưởng ban	1.251.045.000	1.251.045.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	929.009.731	960.292.793
Bà Nguyễn Thị Thắm	Thành viên	926.050.442	835.132.554
Bà Nguyễn Thị Thanh Yến	Thành viên miễn nhiệm từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	-	60.804.545
		17.071.983.609	18.304.741.789


Tống Thị Thùy
Người lập biểu


Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng




Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 02 năm 2025