TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
VIGLACERA CORPORATION - JSC
Số / *No* : 162 /TCT-TCKT
"V/v: Giải trình BCTC quý I năm 2026
Re: Financial statement Quarter I/2026"

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2026
Hanoi, 25 April 2026

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

1. Tên Công ty/*Company name*: Tổng công ty Viglacera - CTCP / *Viglacera Corporation - JSC*
2. Mã chứng khoán/*Stock symbol* : VGC
3. Địa chỉ trụ sở chính/*Head office address*: Tầng 16-17, Toà nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, Phường Đại Mỗ, Hà Nội / *16th & 17th Floor, Viglacera Tower, No 1 Thang Long Avenue, Dai Mo ward, Hanoi, Vietnam*
4. Điện thoại/*Tel*: 024.3553.6660 Fax/*Fax*: 024.3553.6671
5. 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.*
6. Nội dung thông tin công bố/*Information disclosure*:

6.1. Báo cáo tài chính quý I năm 2026 của Tổng công ty, bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất/*Financial statement Quarter I/2026 of the Corporation, including the Separate Financial statement and Consolidated Financial statement*

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/*Explaination notes*:

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng quý I năm 2026 giảm trên 10% so với cùng kỳ năm 2025. Cụ thể như sau:

The Net profit after tax items on the Separate Financial statement Quarter I/2026 decreased 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*	Quý 1/2026 1Q/2026	Quý 1/2025 1Q/2025	Chênh lệch so với cùng kỳ *Year over Year*	
				+/-	%
1	Báo cáo tài chính riêng/ *Separate financial statement*	102.698	337.904	*(235.206)*	*-69,6%*
2	Báo cáo tài chính hợp nhất/*Consolidated financial statement*	321.136	298.542	*22.594*	*7,6%*

Lợi nhuận sau thuế quý I năm 2026 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 69,6% so với cùng kỳ năm 2025 (tương ứng giảm 235,2 tỷ đồng) chủ yếu do doanh thu mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp quý I năm 2026 giảm so với cùng kỳ. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế toàn Tổng công ty Quý 1/2026 tăng 7,6% so với cùng kỳ năm 2025 (tương ứng tăng 22,6 tỷ đồng) do mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp của Công ty con và mảng Vật liệu xây dựng của công ty con đều tăng trưởng so với cùng kỳ.

Net profit after tax Quarter I/2026 on the Separate Financial statement decreased 69.6% compare to the same period of 2025 (an decrease of 235.2 billion VND) due to decreased Revenue from Industrial park activities in the 1st Quarter of 2026 over the same period. However, the profit after tax in the quarter I/2026 On the Consolidated Financial Statements increased by 7.6% over the same period in 2025 (equivalent to an increase of VND 22.6 billion) due to the profit of the industrial park infrastructure leasing segment and the profit of the construction materials segment of subsidiaries being more effective than 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 để 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 Commission, 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
Company representative
Người được Ủy quyền CBTT
Authorised person to Disclose information

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA -CTCP
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY VIGLACERA -CTCP
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=TỔNG CÔNG TY VIGLACERA -CTCP, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100108173
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026-04-25 18:53:49

M.S.D.N: 0100108173 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA CTCP
Q. NAM TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

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

VIGLACERA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
(TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP)
QUÝ I NĂM 2026

Tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (đã điều chỉnh)
			VND	VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.950.922.472.355**	**3.195.879.673.208**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**605.301.677.916**	**401.892.452.415**
111	1. Tiền		204.885.411.216	344.287.377.738
112	2. Các khoản tương đương tiền		400.416.266.700	57.605.074.677
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**27.670.821.918**	**3.137.588.389**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		27.670.821.918	3.137.588.389
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.057.402.108.861**	**887.621.830.261**
131	1. Phải thu khách hàng	5	360.801.298.970	359.617.365.461
132	2. Trả trước cho người bán		311.484.083.361	207.089.177.145
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	565.579.635.510	501.796.281.863
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(180.462.908.980)	(180.880.994.208)
140	**III. Hàng tồn kho**	**8**	**5.014.388.690.401**	**1.645.654.259.622**
141	1. Hàng tồn kho		5.045.211.625.464	1.681.576.893.129
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(30.822.935.063)	(35.922.633.507)
160	**IV. Tài sản ngắn hạn khác**		**246.159.173.259**	**257.573.542.521**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	3.003.583.245	1.244.077.200
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		221.273.248.348	247.656.722.408
163	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	11.890.087.312	8.672.742.913
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		9.992.254.354	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**9.850.525.472.951**	**13.381.151.366.620**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**886.753.300.176**	**886.739.044.725**
215	1. Phải thu dài hạn khác	6	886.753.300.176	886.739.044.725
220	**II. Tài sản cố định**		**1.407.016.708.878**	**1.443.447.002.390**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.275.484.207.795	1.310.871.091.930
222	*- Nguyên giá*		*4.003.622.939.335*	*4.003.424.199.446*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(2.728.138.731.540)*	*(2.692.553.107.516)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	1.333.718.033	1.524.249.182
225	*- Nguyên giá*		*1.524.249.182*	*1.524.249.182*
226	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(190.531.149)*	-
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	130.198.783.050	131.051.661.278
228	*- Nguyên giá*		*177.058.165.646*	*177.058.165.646*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(46.859.382.596)*	*(46.006.504.368)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**2.140.068.282.856**	**2.161.363.829.168**
241	- Nguyên giá		3.274.432.470.977	12.640.612.465.223
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.134.364.188.122)	(10.479.248.636.055)

250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**9**	**92.978.796.263**	**3.551.980.411.777**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		92.978.796.263	3.551.980.411.777
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**5.180.121.947.986**	**5.185.827.585.849**
261	1. Đầu tư vào công ty con		5.981.725.173.629	5.981.725.173.629
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		183.245.540.056	164.495.540.056
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		8.242.682.344	8.242.682.344
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(993.173.748.043)	(968.718.110.180)
265	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		82.300.000	82.300.000
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**143.586.436.793**	**151.793.492.711**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	138.723.265.891	142.884.012.900
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		4.863.170.902	8.909.479.811
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**16.801.447.945.306**	**16.577.031.039.828**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 (đã điều chỉnh)
			VND	VND
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**8.540.368.564.243**	**8.417.891.313.480**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**3.795.539.658.968**	**3.393.220.977.965**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	244.391.724.086	372.464.659.546
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.280.299.017.588	652.773.373.292
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		1.832.160.500	1.886.978.189
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	17	43.050.699.095	222.595.642.869
315	5. Phải trả người lao động		55.567.843.762	120.946.660.813
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.147.873.798.200	1.060.622.760.409
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	134.924.082.634	130.170.093.383
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	178.516.933.201	149.050.998.722
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	509.526.987.121	469.154.212.120
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	23.919.652.656	23.228.906.988
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi		175.636.760.125	190.326.691.634
330	**II. Nợ dài hạn**		**4.744.828.905.275**	**5.024.670.335.515**
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	-	202.776.000.335
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	20	2.593.174.164.796	2.543.304.163.274
338	3. Phải trả dài hạn khác	19	111.455.458.667	110.271.085.044
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	1.535.986.430.751	1.667.997.481.551
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn	21	143.138.843.269	138.069.597.519
344	6. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		361.074.007.792	362.252.007.792

400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**22**	**8.261.079.381.063**	**8.159.139.726.348**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.483.500.000.000*	*4.483.500.000.000*
412	2. Thặng dư vốn		931.212.247.586	931.212.247.586
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		30.980.706.303	31.739.485.628
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.474.991.339.071	1.474.991.339.071
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.340.395.088.103	1.237.696.654.063
420a	*- LNST chưa phân phối luỹ kế đến cuối năm trước*		*1.237.696.654.063*	-
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*102.698.434.039*	*1.237.696.654.063*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**16.801.447.945.306**	**16.577.031.039.828**

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Trịnh Thị Hương	Ngô Trọng Toán	Trần Thị Minh Loan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**646.443.033.090**	**1.598.180.962.655**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		809.049.110	1.928.946.927
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23**	**645.633.983.980**	**1.596.252.015.728**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**24**	**420.666.074.234**	**978.767.558.173**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**224.967.909.746**	**617.484.457.555**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	26.795.906.930	10.044.976.324
23	7. Chi phí tài chính	26	24.969.895.693	61.600.398.292
24	*- Trong đó: Chi phí đi vay*		*511.390.304*	*4.375.361.986*
25	8. Chi phí bán hàng	27	25.448.782.566	37.597.266.840
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	68.827.035.637	89.933.389.275
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**132.518.102.780**	**438.398.379.472**
31	11. Thu nhập khác		1.818.843.050	1.435.370.309
32	12. Chi phí khác		311.943.218	2.092.621.767
40	**13. Lợi nhuận khác**		**1.506.899.832**	**(657.251.458)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**134.025.002.612**	**437.741.128.014**
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		27.280.259.665	95.659.766.981
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		4.046.308.908	4.177.139.222
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**102.698.434.039**	**337.904.221.811**

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Trịnh Thị Hương	Ngô Trọng Toán	Trần Thị Minh Loan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý I/2026

Theo phương pháp gián tiếp

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý I/2026 VND	Quý I/2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		**134.025.002.612**	**437.741.128.014**
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		50.288.361.746	699.102.065.201
03	- Các khoản dự phòng		24.697.845.609	54.296.644.744
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(220.498.959)	15.729.298
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(26.742.775.895)	(9.757.185.341)
06	- Chi phí đi vay		511.390.304	882.199.212
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***182.559.325.417***	***1.182.280.581.128***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(145.509.257.805)	(59.535.575.905)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		138.808.295.493	42.073.531.046
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		360.774.509.303	(1.038.187.525.092)
12	- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ		2.401.240.964	5.102.874.348
14	- Chi phí đi vay đã trả		(938.132.062)	(2.994.166.642)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(210.711.381.668)	(172.082.869.680)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.589.056.502)	(23.748.655.879)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***311.795.543.140***	***(67.091.806.677)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(379.260.000)	(349.370.763.776)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(30.033.233.529)	(3.105.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		5.500.000.000	3.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.750.000.000)	(3.511.484.700)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		26.742.775.895	9.768.404.519
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(16.919.717.634)***	***(343.218.843.957)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		22.488.949.200	61.816.299.591
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(114.000.000.000)	(147.779.123.705)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(127.224.999)	(2.756.959.251)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(380.000)	(119.013.750)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(91.638.655.799)***	***(88.838.797.115)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**203.237.169.707**	**(499.149.447.749)**

60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**401.892.452.415**	**1.616.691.651.304**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		172.055.794	(26.977.067)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**605.301.677.916**	**1.117.515.226.488**

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Trịnh Thị Hương	Ngô Trọng Toán	Trần Thị Minh Loan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý I/2026

1 . THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty"), trước đây là Tổng Công ty Thuỷ 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 hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100108173 ngày 22/7/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 07/10/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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.

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.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại: Tầng 16 và 17 Tòa nhà Viglacera, Số 01 Đại lộ Thăng Long, Phường Đại mỗ, TP. Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty là 4.483.500.000.000 VND (Bốn nghìn bốn trăm tám mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng).

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổng Công ty, 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.

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;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại;

- Tái chế phế liệu;
- Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; 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.

Cấu trúc doanh nghiệp: (*)

Tổng Công ty có các đơn vị phụ thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
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
Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera - CTCP	Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản
Công ty Thi công Cơ giới Viglacera (1)	Lào Cai	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Xây dựng Viglacera (1)	Bắc Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Ban quản lý các dự án Đầu tư Xây dựng - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh kính nổi
Công ty Sứ Viglacera Bình Dương - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
Trường Cao đẳng Viglacera	Bắc Ninh	Đào tạo nghề
Ban quản lý các dự án Đầu tư Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP (2)	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư, xây dựng nhà máy sứ Viglacera Mỹ Xuân
Viện nghiên cứu và phát triển Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP (2)	Hà Nội	Nghiên cứu và phát triển

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

Các đơn vị đã bàn giao để triển khai thủ tục chấm dứt hoạt động theo phương án chi tiết đổi mới và tinh gọn cách thức tổ chức hoạt động các lĩnh vực:

(1) Bàn giao thời điểm 24h ngày 31/12/2025 để triển khai thủ tục chất dứt hoạt động trong năm 2026.

(2) Đang triển khai các thủ tục để chấm dứt hoạt động.

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

2.1 . 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 (Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính) và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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 cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026 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.

2.2 . 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.

2.3 . 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, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền, không bị hạn chế sử dụng.

2.4 . 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, các khoản cho vay 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 phải thu khó đòi.
Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản 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

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

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, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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, công ty liên doanh, 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.

2.5 . Các khoản 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 thanh toán 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.

2.6 . 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.

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 niên độ kế toán được thực hiện như sau:

- 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;
- 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.

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.

2.7 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 17 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
- Các tài sản khác	05 - 08 năm

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

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 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 riêng 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.

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 xưởng 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 giá trị còn lại 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:

- Nhà xưởng và quyền sử dụng đất	05 - 50 năm
- Cơ sở hạ tầng	38 - 50 năm

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.

2.8 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, 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.

2.9 . Chi phí chờ phân bổ

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.10 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

2.11 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.12 . Chi phí đi vay

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

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí luỹ kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

2.13 . 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 kỳ hoạt động 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ. 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 kỳ.

2.14 . 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 kỳ kế toán.

2.15 . 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 trong tài khoản Người mua trả tiền trước trong phần nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

2.16 . Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ cho thuê bất động sản chưa được cung cấp. Tổng Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chờ phân bổ 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 chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

2.17 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.

Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.18 . 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:

- 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;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều 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 riêng 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:

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

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

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tổng Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một các 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.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tổng Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.19 . Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ 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.

2.20 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chỉ trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chỉ trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.21 . Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.22 . 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 niên độ kế toán 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 riêng.

2.23 . Các khoản 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 tính thuế trong năm. Thu nhập tính thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không tính 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 riêng 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 thuần.

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 thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất 10%.

Công ty Kính nổi Viglacera - chi nhánh của Tổng Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại khu công nghệ cao, theo đó, thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới thuộc lĩnh vực nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ được áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm, được miễn thuế tối đa không quá 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp tối đa không quá 9 năm tiếp theo theo Khoản 7, Khoản 8, Điều 1 Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013. 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.

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 tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.24 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.514.775.490	1.278.912.685
Tiền gửi không kỳ hạn	203.370.635.726	343.008.465.053
Các khoản tương đương tiền	400.416.266.700	57.605.074.677
Tổng	**605.301.677.916**	**401.892.452.415**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi không kỳ hạn:		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam	148.286.010.682	264.110.312.260
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam	6.735.138.088	6.933.590.631
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải	4.335.095.230	9.275.243.054
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	23.810.864.594	36.332.845.473
Các ngân hàng khác	20.203.527.132	26.356.473.635
	203.370.635.726	**343.008.465.053**

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Các khoản tương đương tiền (i):		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	305.416.266.700	57.605.074.677
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	95.000.000.000	-
	400.416.266.700	**57.605.074.677**

(i) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, các khoản tương đương tiền bao gồm tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với số tiền 95.000.000.000 VND, lãi suất 4,75%/năm và các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam với tổng số tiền 305.416.266.700 VND, lãi suất 4,75%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	2.390.000.000	3.137.588.389
- Các khoản cho vay	25.280.821.918	-
Dài hạn		
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000
Tổng	**27.753.121.918**	**3.219.888.389**

Chi tiết Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn:

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	2.390.000.000	-	3.137.588.389	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	*2.390.000.000*	-	*3.137.588.389*	-
Cho vay	25.280.821.918	-	-	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	*25.280.821.918*	-		
Các khoản đầu tư khác	*82.300.000*	-	*82.300.000*	-
Tổng	**27.753.121.918**	-	**3.219.888.389**	-

b) Đầu tư tài chính dài hạn

Xem chi tiết Phụ lục 1

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua vật liệu xây dựng	51.040.274.390	80.341.612.488
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	202.826.440.348	132.445.650.597
Phải thu khách hàng mua nhà	39.418.482.640	42.504.357.612
Các khoản phải thu khách hàng khác	67.516.101.592	104.325.744.764
Tổng	**360.801.298.970**	**359.617.365.461**

6 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	***565.579.635.510***	***501.796.281.863***
Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	59.618.914.175	57.969.273.266
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	31.851.436.963	31.851.436.963
Phải thu các đơn vị tiền lãi vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay	16.814.532.286	16.814.532.286
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp	13.659.462.508	13.659.462.508
Phải thu về tiền bảo dưỡng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	36.261.940.361	-
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	5.192.067.839	5.192.067.839
Ký cược, ký quỹ	40.143.736.495	41.078.736.495
Phải thu Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	332.487.169.656	307.262.717.897
Phải thu khác	29.550.375.227	27.968.054.609
b) Dài hạn	***886.753.300.176***	***886.739.044.725***
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp	886.512.416.217	886.498.160.766
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn	240.883.959	240.883.959

7 . NỢ XẤU

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	42.186.770.095	4.330.037.239	42.444.545.975	4.367.603.121
Công ty Cổ phần Tư Vấn Viglacera	5.963.070.387	74.474.582	6.041.961.843	*11.254.466*
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	-
Công ty Cổ phần Sado Germany Window	4.373.576.498	2.273.245.412	4.608.080.376	2.507.749.290
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	-
Công ty Cổ phần Bá Hiến	4.908.189.208	-	4.908.189.208	
Công ty Vimariel - CTCP	28.193.323.088	3.213.841.266	27.956.932.268	2.977.450.446
Các đối tượng khác	111.341.565.277	18.080.674.552	112.776.918.572	19.460.264.189
Tổng	**208.435.182.031**	**27.972.273.051**	**210.205.315.720**	**29.324.321.512**
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		**180.462.908.980**		**180.880.994.208**

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	44.498.214.149	(13.893.515.158)	45.029.380.779	(13.893.515.158)
Công cụ, dụng cụ	3.889.134.285	(1.859.775.458)	4.048.843.920	(1.859.775.458)
Chi phí SXKD dở dang	4.814.703.328.745		1.432.822.693.003	
- *Kính, Sứ, sen vòi, khác*	*142.011.811*	-	*29.000.000*	
- *Bất động sản, xây dựng (i)*	*4.814.561.316.934*	-	*1.432.793.693.003*	-
Sản phẩm	181.020.704.406	(14.536.648.202)	199.111.338.028	(19.636.346.646)
- *Kính, Sứ, sen vòi, khác*	*177.326.799.521*	*(14.536.648.202)*	*195.492.308.399*	*(19.636.346.646)*
- *Bất động sản, xây dựng*	*3.693.904.885*	-	*3.619.029.629*	
Hàng hóa	1.100.243.879	(532.996.245)	564.637.399	(532.996.245)
- *Kính, Sứ, sen vòi, khác*	*1.100.243.879*	*(532.996.245)*	*564.637.399*	*(532.996.245)*
Tổng	**5.045.211.625.464**	**(30.822.935.063)**	**1.681.576.893.129**	**(35.922.633.507)**

(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:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.812.079.912.525	
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	645.956.393.466	
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	499.077.007.310	
Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	18.604.731.106	
Dự án Khu công nghiệp Trấn Yên	238.997.315.160	
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	214.365.964.101	
Dự án Tổ hợp Văn phòng Thương mại Khách sạn và Nhà ở - Số 1 Đại lộ Thăng Long	334.591.370.617	334.500.961.526
Dự án Khu nhà ở xã hội Đông Tiến	10.910.421.888	183.288.499.567
Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV	-	103.184.151.322
Dự án khu đô thị Đặng Xá	207.662.368.386	207.011.612.853
Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai	193.544.462.283	189.313.008.467
Dự án Khu nhà ở xã hội cho cán bộ nhân viên Khu công nghiệp Phú Hà	47.255.583.371	43.443.999.269
Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội Khu đô thị mới Kim Chung - Đông Anh	201.499.209.463	154.268.109.437
Các dự án khác	390.016.577.259	217.783.350.562
Tổng	**4.814.561.316.934**	**1.432.793.693.003**

Chi phí đầu tư một số dự án được theo dõi trên khoản mục "Tài sản dở dang" (Thuyết minh số 9) tại thời điểm 31/12/2025 đã được trình bày lại sang khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" (Thuyết minh số 8) trên Báo cáo tài chính này do thay đổi từ việc áp dụng lần đầu Thông tư 99/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 27/10/2025.

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I		1.779.264.854.124
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I		661.871.582.952
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế		495.880.629.531
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình		209.457.346.576
Dự án Trạm xử lý nước thải 3000m3 Khu công nghiệp Thuận Thành giai	36.225.673.561	36.225.673.561
Dự án Trạm xử lý nước thải 3.500m3 Khu công nghiệp Hải Yên	42.796.961.081	42.062.630.115
Dự án Trạm xử lý nước thải Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	2.484.208.240	2.484.208.240
Dự án Hệ thống cấp nước sạch 20.000 m3 Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng	3.871.268.372	3.871.268.372
Công trình khác	7.600.685.009	320.862.218.306
Tổng	**92.978.796.263**	**3.551.980.411.777**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 2

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	**1.524.249.182**	**1.524.249.182**
- Thuê tài chính trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	**1.524.249.182**	**1.524.249.182**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
- Khấu hao TSCĐ trong kỳ	*190.531.149*	*190.531.149*
Số dư cuối kỳ	**190.531.149**	**190.531.149**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu kỳ	1.524.249.182	1.524.249.182
Tại ngày cuối kỳ	**1.333.718.033**	**1.333.718.033**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 3

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	**1.638.525.361.953**	**11.002.087.103.270**	**12.640.612.465.223**
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	(9.366.179.994.246)	(9.366.179.994.246)
- Điều chỉnh do ảnh hưởng việc áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	-	*(9.366.179.994.246)*	*(9.366.179.994.246)*
Số dư cuối kỳ	**1.638.525.361.953**	**1.635.907.109.024**	**3.274.432.470.977**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	**495.225.575.665**	**9.984.023.060.390**	**10.479.248.636.055**
Số tăng trong kỳ	12.388.287.778	8.907.258.535	21.295.546.313
- Khấu hao trong kỳ	*12.388.287.778*	*8.907.258.535*	*21.295.546.313*
Số giảm trong kỳ	-	(9.366.179.994.246)	(9.366.179.994.246)
- Điều chỉnh do ảnh hưởng việc áp dụng chế độ kế toán theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	-	*(9.366.179.994.246)*	*(9.366.179.994.246)*
Số dư cuối kỳ	**507.613.863.443**	**626.750.324.679**	**1.134.364.188.122**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	1.143.299.786.288	1.018.064.042.880	2.161.363.829.168
Tại ngày cuối kỳ	**1.130.911.498.511**	**1.009.156.784.345**	**2.140.068.282.856**

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**3.003.583.245**	**1.244.077.200**
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	262.502.107	177.955.524
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.741.081.138	1.066.121.676
b) Dài hạn	**138.723.265.891**	**142.884.012.900**
Chi phí tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng	120.255.794.195	121.258.441.967
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	9.243.143.373	12.459.380.832
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	2.326.159.874	2.760.881.354
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.498.755.666	5.525.290.565
Chi phí trả trước dài hạn khác	1.399.412.783	880.018.182

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 4

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	9.747.313.376	9.747.313.376	23.774.908.759	23.774.908.759
Công ty cổ phần xây dựng Việt Hưng	4.667.337.404	4.667.337.404	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hoàng Nam	10.268.591.060	10.268.591.060	10.268.591.060	10.268.591.060
Tổng công ty Duyên Hải - CTCP	5.121.900.288	5.121.900.288	6.793.105.521	6.793.105.521
Công ty TNHH Ecoba Công nghệ Môi trường	6.049.020.950	6.049.020.950	6.049.020.950	6.049.020.950
Công ty Cổ phần Hà Quý Minh	3.570.550.459	3.570.550.459	3.578.021.391	3.578.021.391
Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển Tân ánh Minh	3.389.342.180	3.389.342.180	3.376.468.580	3.376.468.580
Công ty CP Xây dựng và phát triển công trình hạ tầng	5.903.135.143	5.903.135.143	5.980.899.034	5.980.899.034
Công ty TNHH kiến trúc phong cảnh Miền Bắc	3.562.981.202	3.562.981.202	8.776.068.649	8.776.068.649
Phải trả cho các đối tượng khác	192.111.552.024	192.111.552.024	303.867.575.602	303.867.575.602
Tổng	**244.391.724.086**	**244.391.724.086**	**372.464.659.546**	**372.464.659.546**

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 5

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**1.147.873.798.200**	**1.060.622.760.409**
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.085.839.498.054	1.024.616.845.988
Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp	5.185.788.078	5.185.788.078
Chi phí lãi vay phải trả	5.446.129.062	6.031.013.781
Chi phí vận hành các KCN, khu đô thị	29.760.205.777	11.829.363.721
Chi phí phải trả khác	21.642.177.229	12.959.748.841
b) Dài hạn	**-**	**202.776.000.335**
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	-	202.776.000.335

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026	01/01/2026 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**178.516.933.201**	**149.050.998.722**
Phải trả các tổ đội thi công	22.414.393.842	32.250.312.221
Phải trả Bộ Xây dựng kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	38.743.400.841	38.743.400.842
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	46.237.032.578	8.692.776.236
Các khoản phải trả, phải nộp khác	71.122.105.940	69.364.509.423
b) Dài hạn	**111.455.458.667**	**110.271.085.044**
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	67.522.341.697	66.229.393.087
Phải trả khác	43.933.116.970	44.041.691.957

20 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**134.924.082.634**	**130.170.093.383**
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu trong 12 tháng tới	134.905.270.134	130.093.310.050
Doanh thu chưa thực hiện khác	18.812.500	76.783.333
b) Dài hạn	**2.593.174.164.796**	**2.543.304.163.274**
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu sau 12 tháng tới	2.593.174.164.796	2.543.304.163.274
Tổng	**2.728.098.247.430**	**2.673.474.256.657**

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**23.919.652.656**	**23.228.906.988**
- Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	23.919.652.656	23.228.906.988
b) Dài hạn	**143.138.843.269**	**138.069.597.519**
- Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp, khác	142.750.836.396	137.681.590.646
- Chi phí bảo hành công trình	388.006.873	388.006.873

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 6.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/03/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Bộ Xây dựng	1.729.852.620.000	38,58	1.729.852.620.000	38,58
Công ty Cổ phần hạ tầng GELEX	2.251.056.800.000	50,21	2.251.056.800.000	50,21
Vốn góp của các đối tượng khác	502.590.580.000	11,21	502.590.580.000	11,21
Tổng	**4.483.500.000.000**	**100,0**	**4.483.500.000.000**	**100,0**

c) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	448.350.000	448.350.000
- Cổ phiếu phổ thông	*448.350.000*	*448.350.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	448.350.000	448.350.000
- Cổ phiếu phổ thông	*448.350.000*	*448.350.000*

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

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

	Quý I/2026	Quý I/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	215.194.523.974	37.243.868.568
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	50.117.908.219	66.211.129.853
Doanh thu hạ tầng khu công nghiệp	191.979.408.089	1.221.150.429.290
Doanh thu từ các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn nghỉ dưỡng	174.224.336.943	145.756.855.086
Doanh thu bán hàng sứ, sen vòi và bán hàng khác	5.626.302.246	119.360.067.954
Doanh thu dịch vụ khác	8.491.504.509	6.529.664.977
Tổng	**645.633.983.980**	**1.596.252.015.728**

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý I/2026	Quý I/2025
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa bất động sản	189.421.975.683	29.748.648.077
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	44.072.743.548	64.893.766.550
Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	66.271.241.031	674.981.300.494
Giá vốn các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn nghỉ dưỡng	115.129.849.566	107.402.717.948
Giá vốn bán hàng sứ, sen vòi và bán hàng khác	3.805.294.252	101.255.063.826
Giá vốn dịch vụ khác	1.964.970.154	486.061.278
Tổng	**420.666.074.234**	**978.767.558.173**

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý I/2026	Quý I/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.342.775.895	9.757.185.341
Cổ tức và lợi nhuận được chia	23.400.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	53.131.035	265.145.696
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	22.645.287
Tổng	**26.795.906.930**	**10.044.976.324**

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý I/2026	Quý I/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	511.390.304	4.375.361.986
Lỗ chênh lệch tỷ giá	2.091.897	217.317.612
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	24.455.637.863	56.990.774.779
Chi phí tài chính khác	775.629	16.943.915
Tổng	**24.969.895.693**	**61.600.398.292**

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý I/2026	Quý I/2025
	VND	VND
Chi phí nhân công	5.504.845.610	7.432.746.368
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.726.583.903	25.698.312.800
Chi phí khác	8.217.353.053	4.466.207.672
Tổng	**25.448.782.566**	**37.597.266.840**

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý I/2026	Quý I/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	1.784.060.678	1.443.640.174
Chi phí nhân công	37.799.762.541	46.733.765.526
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.030.138.505	2.395.006.625
Thuế, phí, lệ phí	315.124.022	918.594.565
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng	(418.085.228)	2.869.015.418
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.236.655.524	15.328.604.874
Chi phí khác	20.079.379.595	20.244.762.093
Tổng	**68.827.035.637**	**89.933.389.275**

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý I/2026	Quý I/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ đồ dùng	57.784.823.468	112.604.526.907
Chi phí nhân công	65.580.340.616	106.388.232.894
Chi phí khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	50.288.361.746	699.102.065.201
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.852.094.365	89.616.776.716
Chi phí khác	14.941.693.206	45.612.287.230
Tổng	**296.447.313.401**	**1.053.323.888.948**

30 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

Xem chi tiết Phụ lục 7.

31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng Quý 1/2025 do Tổng công ty Viglacera - CTCP lập.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được phân loại/điều chỉnh lại cho phù hợp với Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này, chi tiết như sau:

	Mã số	Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Số liệu trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC	Chênh lệch
		VND	VND	VND
Báo cáo tài chính				
- Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	1.886.978.189	(1.886.978.189)
- Phải trả ngắn hạn khác	320	150.937.976.911	149.050.998.722	1.886.978.189
- Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	31.739.485.628	(31.739.485.628)
- *Nguồn kinh phí đã hình thành TSCD*	*432*	*31.739.485.628*	-	*31.739.485.628*

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Trịnh Thị Hương	Ngô Trọng Toán	Trần Thị Minh Loan

Phụ lục 1 : ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**5.981.725.173.629**		**(987.012.170.261)**	**5.981.725.173.629**		**(962.402.818.241)**
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	597.410.000.000		(203.492.369.230)	597.410.000.000		(203.492.369.230)
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	660.100.000.000		(217.698.595.921)	660.100.000.000		(207.641.829.240)
Công ty CP Kính Đáp Cầu	280.645.000.000	173.680.750.000	(280.645.000.000)	280.645.000.000	145.166.000.000	(280.645.000.000)
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	7.447.460.436	6.502.500.000		7.447.460.436	6.757.500.000	
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	486.000.000.000		(38.040.346.605)	486.000.000.000		(51.358.806.568)
Công ty CP Viglacera Thăng Long	-	-		21.420.000.000	94.605.000.000	
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	295.228.800.000	905.480.928.000		245.248.800.000	612.000.000.000	
Công ty CP Viglacera Hà Nội	-	-		28.560.000.000	75.112.800.000	
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	62.200.000.000		(62.200.000.000)	62.200.000.000		(62.200.000.000)
Công ty CP Bao bì và Má phanh Viglacera	6.553.719.948			6.553.719.948		
Công ty CP Viglacera Hạ Long	226.136.894.000	138.811.750.000		226.136.894.000	135.025.975.000	
Công ty CP Từ Liêm	22.876.640.252		(22.114.368.393)	22.876.640.252		(22.321.077.594)
Công ty CP 382 Đông Anh	3.895.380.000	3.229.065.000	(3.895.380.000)	3.895.380.000	3.229.065.000	(3.895.380.000)
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	5.246.606.313		(5.246.606.313)	5.246.606.313		(5.246.606.313)
Công ty CP Tư vấn Viglacera	2.823.344.712			2.823.344.712		
Công ty CP phát triển Khu CN Viglacera Yên Mỹ	180.000.000.000			180.000.000.000		
Công ty ViMariel - CTCP	426.575.716.405			426.575.716.405		
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	719.100.000.000			719.100.000.000		
Công ty CP Viglacera Hưng Yên	178.500.000.000			178.500.000.000		
Công ty CP Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	825.000.000.000			825.000.000.000		
Công ty CP Viglacera Phú Thọ	206.000.000.000			206.000.000.000		
Công ty CP Viglacera Vân Hải	789.985.611.563		(153.679.503.799)	789.985.611.563		(125.601.749.296)
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**183.245.540.056**		**(5.538.064.000)**	**164.495.540.056**		**(5.691.778.157)**
Công ty SanVig - CTCP	132.383.312.719			132.383.312.719		
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	4.837.506.400	2.094.590.400	(2.451.365.637)	4.837.506.400	2.443.688.800	(2.311.629.791)
Công ty CP Gốm xây dựng Yên Hưng	2.002.000.000	2.496.000.000	(2.002.000.000)	2.002.000.000	2.860.000.000	(2.002.000.000)
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	3.482.862.617		(1.084.698.363)	3.482.862.617		(1.378.148.366)
Công ty CP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	40.539.858.320			21.789.858.320		
Đầu tư vào đơn vị khác	**8.242.682.344**		**(623.513.782)**	**8.242.682.344**		**(623.513.782)**
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929		(623.330.293)	1.305.017.929		(623.330.293)
Công ty CP Cầu Xây	1.184.497.242			1.184.497.242		
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Viglacera Land	353.167.173		(183.489)	353.167.173		(183.489)
Công ty CP Visaho	5.400.000.000			5.400.000.000		
	6.173.213.396.029		**(993.173.748.043)**	**6.154.463.396.029**		**(968.718.110.180)**

Thông tin chi tiết về các công ty con, Công ty liên doanh liên kết của Tổng Công ty vào ngày 31/03/2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh kính
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	TP Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Sản xuất và kinh doanh kính
Công ty CP Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh thiết bị vệ sinh
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn (*)	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
Công ty CP Bê tông khí Viglacera (1)	Bắc Ninh	96,19%	97,69%	Sản xuất gạch, panel, bê tông khí chưng áp
Công ty CP Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
Công ty CP Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Bá Hiến	Vĩnh Phúc	52,64%	52,64%	Sản xuất và kinh doanh gạch
Công ty CP Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
Công ty TNHH Chao - Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ, du lịch
Công ty CP phát triển Khu CN Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN
Công ty ViMariel - CTCP (2)	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên (2)	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN
Công ty CP Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN
Công ty CP Viglacera Phú Thọ (2)	Phú Thọ	52,02%	51,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN, nhà ở
Công ty CP Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở
Công ty CP Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát và dịch vụ du lịch
Công ty con gián tiếp				
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh

Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh
Công ty CP Thương mại Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
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
Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	57,27%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên doanh				
Công ty SanVig -CTCP (2)	Cuba	22,31%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh, gạch ốp lát
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	Sản xuất và kinh doanh ngói đất sét nung
Công ty CP Gốm xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	Sản xuất và kinh doanh ngói đất sét nung
Công ty CP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	Kinh doanh xuất nhập khẩu
Công ty CP 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				
Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	22,87%	30,00%	Thương mại
Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	18,02%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
Công ty CP Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

[1] 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 bởi các Công ty con khác trong Tổng Công ty.

[2] Hiện công ty con đang trong giai đoạn góp vốn nên tỷ lệ lợi ích đang xác định theo tỷ lệ vốn góp thực tế, tỷ lệ quyền biểu quyết căn cứ vào thỏa thuận góp vốn của các bên.

(*) Theo giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp số 2300317851 cấp lần đầu ngày 01/11/2007, thay đổi lần thứ 15 ngày 30/3/2026 của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (Công ty con của Tổng công ty), vốn điều lệ của Công ty là 688.016.620.000 đồng. Theo đó, kể từ ngày 30/3/2026, Công ty CP Viglacera Thăng Long và Công ty CP Viglacera Hà Nội đã hoàn thành việc sáp nhập vào Công ty CP Viglacera Tiên Sơn theo hình thức hoán đổi cổ phiếu.

Phụ lục 2 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	**2.427.986.313.888**	**1.448.880.270.972**	**102.811.915.825**	**19.287.011.720**	**4.458.687.041**	**4.003.424.199.446**
Số tăng trong kỳ	-	-	-	198.739.889	-	198.739.889
- Mua trong kỳ	-	-	-	*198.739.889*	-	*198.739.889*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**2.427.986.313.888**	**1.448.880.270.972**	**102.811.915.825**	**19.485.751.609**	**4.458.687.041**	**4.003.622.939.335**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	**1.387.524.672.890**	**1.203.550.188.752**	**80.902.495.975**	**16.148.824.368**	**4.426.925.531**	**2.692.553.107.516**
Số tăng trong kỳ	23.055.363.641	10.962.139.663	1.401.040.405	159.130.315	7.950.000	35.585.624.024
- Khấu hao trong kỳ	*23.055.363.641*	*10.962.139.663*	*1.401.040.405*	*159.130.315*	*7.950.000*	*35.585.624.024*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**1.410.580.036.531**	**1.214.512.328.415**	**82.303.536.380**	**16.307.954.683**	**4.434.875.531**	**2.728.138.731.540**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	1.040.461.640.998	245.330.082.220	21.909.419.850	3.138.187.352	31.761.510	1.310.871.091.930
Tại ngày cuối kỳ	**1.017.406.277.357**	**234.367.942.557**	**20.508.379.445**	**3.177.796.926**	**23.811.510**	**1.275.484.207.795**

Phụ lục 3 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy vi tính	Chi phí đền bù san lấp mặt bằng	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	**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 tăng trong kỳ						
Số giảm trong kỳ						
Số dư cuối kỳ	**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 kỳ	**11.124.690.279**	**1.745.641.500**	**3.272.288.914**	**27.116.801.051**	**2.747.082.624**	**46.006.504.368**
Số tăng trong kỳ	128.882.994	68.864.313		546.693.449	108.437.472	852.878.228
- Khấu hao trong kỳ	*128.882.994*	*68.864.313*		*546.693.449*	*108.437.472*	*852.878.228*
Số giảm trong kỳ						
Số dư cuối kỳ	**11.253.573.273**	**1.814.505.813**	**3.272.288.914**	**27.663.494.500**	**2.855.520.096**	**46.859.382.596**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	57.420.997.518	1.559.845.437		66.142.903.113	5.927.915.210	131.051.661.278
Tại ngày cuối kỳ	**57.292.114.524**	**1.490.981.124**		**65.596.209.664**	**5.819.477.738**	**130.198.783.050**

Phụ lục 4 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong kỳ		31/03/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay Ngắn hạn						
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	469.154.212.120	469.154.212.120	153.000.000.000	112.627.224.999	509.526.987.121	509.526.987.121
	469.154.212.120	**469.154.212.120**	**153.000.000.000**	**112.627.224.999**	**509.526.987.121**	**509.526.987.121**
Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	2.136.133.893.671	2.136.133.893.671	22.488.949.200	114.000.000.000	2.044.622.842.871	2.044.622.842.871
- Nợ thuê tài chính	1.017.800.000	1.017.800.000	-	127.224.999	890.575.001	890.575.001
	2.137.151.693.671	**2.137.151.693.671**	**22.488.949.200**	**114.127.224.999**	**2.045.513.417.872**	**2.045.513.417.872**
- Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(469.154.212.120)	(469.154.212.120)			(509.526.987.121)	(509.526.987.121)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**1.667.997.481.551**	**1.667.997.481.551**			**1.535.986.430.751**	**1.535.986.430.751**

Phụ lục 5 : Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Phải thu cuối kỳ	Phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.768.106.058	5.743.881.915,00	57.626.405.794	54.734.894.584	2.883.119.008	7.750.406.075
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	30.972.130	30.972.130	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.589.234.990	205.561.815.411	27.280.259.665	210.711.381.668	3.751.819.462	24.293.277.880
Thuế thu nhập cá nhân	2.783.729.068	821.297.900,00	11.155.335.702	13.568.016.574	4.701.993.873	326.881.833
Thuế tài nguyên	-	11.565.747,00	141.283.778	174.331.697	21.482.172	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	467.672.797	-	223.051.411	-	467.672.797	223.051.411
Các loại thuế, phí, phải nộp khác	64.000.000	10.457.081.896,00	1.000.000	1.000.000	64.000.000	10.457.081.896
	8.672.742.913	**222.595.642.869**	**96.458.308.480**	**279.220.596.653**	**11.890.087.312**	**43.050.699.095**

Phụ lục 6 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư cuối năm trước	**4.483.500.000.000**	**931.212.247.586**	**31.739.485.628**	**1.474.991.339.071**	**1.237.696.654.063**	**8.159.139.726.348**
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	102.698.434.039	102.698.434.039
Giảm khác	-	-	(758.779.325)	-		(758.779.325)
Số dư cuối kỳ này	**4.483.500.000.000**	**931.212.247.586**	**30.980.706.303**	**1.474.991.339.071**	**1.340.395.088.103**	**8.261.079.381.063**

Phụ lục 7 : BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Hoạt động bất động sản VND	Sản xuất và kinh doanh Kính VND	Khác VND	Tổng cộng các bộ phận VND	Loại trừ VND	**Tổng cộng toàn doanh nghiệp** **VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ	581.398.269.006	50.117.908.219	14.117.806.755	645.633.983.980		645.633.983.980
Giá vốn của hàng bán ra bên ngoài	370.823.066.280	44.072.743.548	5.770.264.406	420.666.074.234		420.666.074.234
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	**210.575.202.726**	**6.045.164.671**	**8.347.542.349**	**224.967.909.746**	**-**	**224.967.909.746**
Chi phí không phân bổ						94.275.818.203
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						130.692.091.543
Thu nhập/(Chi phí) khác						1.506.899.832
Kết quả từ hoạt động tài chính						1.826.011.237
Lợi nhuận trước thuế						**134.025.002.612**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại						31.326.568.573
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp						**102.698.434.039**

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ

Tài sản bộ phận	17.074.653.006.533	613.681.744.951	52.071.868.794	17.740.406.620.278	(6.123.943.793.859)	11.616.462.826.419
Tài sản không phân bổ						5.184.985.118.887
Tổng tài sản	**17.074.653.006.533**	**613.681.744.951**	**52.071.868.794**	**17.740.406.620.278**	**(6.123.943.793.859)**	**16.801.447.945.306**
Nợ phải trả của các bộ phận	14.092.658.835.153	506.314.486.181	32.736.038.242	14.631.709.359.576	(6.091.340.795.333)	8.540.368.564.243
Tổng nợ phải trả	**14.092.658.835.153**	**506.314.486.181**	**32.736.038.242**	**14.631.709.359.576**	**(6.091.340.795.333)**	**8.540.368.564.243**