TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP ***VIGLACERA CORPORATION - JSC*** Số / *No* : 331 /TCT-TCKT "V/v: Giải trình BCTC bán niên năm 2026. *Re: Interim Financial statements 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 17 tháng 08 năm 2026 *Hanoi, ... August 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 và17, 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/ *Authorised Person to disclose information.*
6. Nội dung thông tin công bố/*Information disclosure*:

6.1. Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 của Tổng công ty, bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất/*Interim Financial statements 2026 of 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 consists of: Balance sheet, Income statement, Cash flow statement, Notes to the Financial statements.*

6.2. Các nội dung giải trình/*Explaination notes*:

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng bán niên năm 2026 giảm trên 10% so với cùng kỳ năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2026 tăng trên 10% so với cùng kỳ năm 2025. Cụ thể như sau:

The Net profit after tax items on the Interim Separate Financial statements decreased more than 10% year over year and Consolidated Financial statements increased 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*	6TĐN 2026/ 6 months 2026	6TĐN 2025/ 6 months 2025	Chênh lệch so với cùng kỳ *Year over Year*	
				+/-	%
1	Báo cáo tài chính riêng/ *Separate financial statement*	479.359	596.133	(116.774)	-19,6%
2	Báo cáo tài chính hợp nhất/*Consolidated financial statement*	1.152.971	838.201	314.770	37,6%

(1) Trên Báo cáo tài chính riêng: Lợi nhuận trước thuế bán niên năm 2026 giảm 19,6% so với cùng kỳ năm 2025 (tương ứng giảm 116,8 tỷ đồng) chủ yếu là do ảnh hưởng của việc giảm doanh thu mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp Công ty mẹ so với cùng kỳ.

(2) Trên Báo cáo tài chính hợp nhất: Lợi nhuận sau thuế bán niên năm 2026 tăng 37,6% so với cùng kỳ năm 2025 (tương ứng tăng 314,8 tỷ đồng) chủ yếu do tăng doanh thu mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp của Công ty con (Công ty cổ phần Viglacera Thái Nguyên). Bên cạnh đó mảng VLXD hiệu quả hơn so với cùng kỳ.

(1) On the Separate Financial Statements: Profit after tax on the interim Separate Financial Statements decreased by 19.6% over the same period in 2025 (equivalent to an decrease of VND 116.8 billion), mainly due to decrease in the Revenue from the Parent Company's leasing industrial park infrastructure compared to the same period..

(2) On the Consolidated Financial Statements: Profit after tax on the interim Consolidated Financial Statements increased by 37.6% over the same period in 2025 (equivalent to an increase of VND 314.8 billion), mainly due to increase in the Revenue from leasing industrial park infrastructure of the subsidiaries (namely Viglacera Thai Nguyen Joint Stock Company). In addition, the Building materials segment was more productive 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: 2026-08-18 08:58:30

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA CTCP

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.

Deloitte.

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động 6 tháng
kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 59

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 hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

Hội đồng Quản trị

Ông Trần Mạnh Hữu	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Anh	Thành viên
Ông Đinh Văn Hiệp	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)
Ông Lê Bá Thọ	Thành viên
Bà Trần Thị Minh Loan	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Trần Ngọc Anh	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2026) Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 7 năm 2026)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc (thôi giữ chức vụ từ ngày 01 tháng 8 năm 2026)
Bà Trần Thị Minh Loan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Luyện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thế Chinh	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 16 tháng 7 năm 2026)

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thắm	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Trung	Thành viên

Kế toán trưởng

Ông Ngô Trọng Toán	Kế toán trưởng

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

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

Trần Thị Minh Loan
Phó Tổng Giám đốc
(Theo Quyết định giao nhiệm vụ số 184/TCT-TCKT-PC ngày 12 tháng 8 năm 2026)

Ngày 14 tháng 8 năm 2026

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: 0217 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 59, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Deloitte là tên gọi dùng để chỉ Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hoặc mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu, và các đơn vị liên quan của các hãng thành viên (gọi chung là "Tổ chức Deloitte"). DTTL (hay còn gọi là "Deloitte Toàn cầu") và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan là các pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không chịu trách nhiệm hoặc bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan chỉ chịu trách nhiệm cho các hành vi và thiếu sót của riêng mình, không chịu trách nhiệm cho hành vi hoặc thiếu sót của các bên còn lại. DTTL không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Vui lòng truy cập www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 riêng giữa niên độ.

M.S.D.N:0100112500-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lương Tuấn Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 4370-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 19 tháng 8 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**6.858.962.172.549**	**6.649.150.574.558**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**728.906.023.716**	**374.287.377.738**
1.	Tiền	111		339.679.010.456	344.287.377.738
2.	Các khoản tương đương tiền	112		389.227.013.260	30.000.000.000
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**36.005.000.000**	**3.137.588.389**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		36.005.000.000	3.137.588.389
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.114.134.393.113**	**887.621.830.261**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	433.524.039.287	359.617.365.461
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	297.090.756.384	207.089.177.145
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	576.036.473.063	501.796.281.863
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(192.516.875.621)	(180.880.994.208)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**4.707.392.016.086**	**5.098.925.160.972**
1.	Hàng tồn kho	141		4.735.904.932.622	5.134.847.794.479
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(28.512.916.536)	(35.922.633.507)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**272.524.739.634**	**285.178.617.198**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	1.209.898.878	1.244.077.200
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		224.021.389.702	247.656.722.408
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	22	13.716.205.293	8.672.742.913
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165	18	33.577.245.761	27.605.074.677

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**10.440.291.491.529**	**9.927.880.465.270**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**877.933.044.668**	**886.739.044.725**
1.	Phải thu dài hạn khác	215	9	877.933.044.668	886.739.044.725
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**1.380.630.705.080**	**1.443.447.002.390**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	1.249.428.800.624	1.310.871.091.930
	- Nguyên giá	*222*		*4.014.046.679.724*	*4.003.424.199.446*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(2.764.617.879.100)*	*(2.692.553.107.516)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224		1.143.186.884	1.524.249.182
	- Nguyên giá	*225*		*1.524.249.182*	*1.524.249.182*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(381.062.298)*	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	14	130.058.717.572	131.051.661.278
	- Nguyên giá	*228*		*177.775.489.870*	*177.058.165.646*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(47.716.772.298)*	*(46.006.504.368)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**15**	**2.106.158.795.348**	**2.161.363.829.168**
	- Nguyên giá	*241*		*3.260.520.232.317*	*3.274.432.470.977*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(1.154.361.436.969)*	*(1.113.068.641.809)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	**16**	**88.574.408.419**	**98.709.510.427**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		88.574.408.419	98.709.510.427
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**6**	**5.852.749.082.943**	**5.185.827.585.849**
1.	Đầu tư vào công ty con	261		6.641.825.173.629	5.981.725.173.629
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		183.245.540.056	164.495.540.056
3.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		8.242.682.344	8.242.682.344
4.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(980.646.613.086)	(968.718.110.180)
5.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		82.300.000	82.300.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**134.245.455.071**	**151.793.492.711**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	119.917.968.436	142.884.012.900
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	17	14.327.486.635	8.909.479.811
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**17.299.253.664.078**	**16.577.031.039.828**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**9.700.462.041.341**	**8.417.891.313.480**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**5.307.241.208.955**	**3.595.996.978.300**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	305.253.550.184	372.464.659.546
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	1.716.594.564.989	652.773.373.292
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		988.202.160.500	1.886.978.189
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	22	99.389.342.032	222.595.642.869
5.	Phải trả người lao động	315		67.609.926.388	120.946.660.813
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	958.050.357.999	1.263.398.760.744
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23	156.426.997.295	130.170.093.383
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	24	122.086.504.086	149.050.998.722
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	25	645.508.899.996	469.154.212.120
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	26	23.258.615.361	23.228.906.988
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	27	224.860.290.125	190.326.691.634
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**4.393.220.832.386**	**4.821.894.335.180**
1.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	23	2.557.995.718.039	2.543.304.163.274
2.	Phải trả dài hạn khác	338	24	77.975.847.682	110.271.085.044
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	25	1.309.518.177.690	1.667.997.481.551
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	26	135.761.124.146	138.069.597.519
5.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	28	311.969.964.829	362.252.007.792

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**29**	**7.598.791.622.737**	**8.159.139.726.348**
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	412		931.212.247.586	931.212.247.586
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		30.221.926.978	31.739.485.628
4.	Quỹ đầu tư phát triển	418		1.674.498.914.030	1.474.991.339.071
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		479.358.534.143	1.237.696.654.063
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*479.358.534.143*	*1.237.696.654.063*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**17.299.253.664.078**	**16.577.031.039.828**

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

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**31**	**1.538.213.834.394**	**2.436.758.325.171**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	31	963.639.860	12.131.888.926
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**1.537.250.194.534**	**2.424.626.436.245**
4.	Giá vốn hàng bán	11	32	931.382.793.804	1.319.988.441.055
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**605.867.400.730**	**1.104.637.995.190**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	34	120.021.522.706	73.746.171.591
7.	Chi phí tài chính	23	35	12.961.925.841	226.263.738.868
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*1.019.571.328*	*1.811.473.927*
8.	Chi phí bán hàng	25	36	47.056.541.650	68.659.119.028
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	36	140.899.561.206	139.219.331.447
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26))**	**30**		**524.970.894.739**	**744.241.977.438**
11.	Thu nhập khác	31	37	47.147.150.345	38.531.496.478
12.	Chi phí khác	32		7.393.007.485	8.046.636.734
13.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**39.754.142.860**	**30.484.859.744**
14.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**564.725.037.599**	**774.726.837.182**
15.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	38	90.784.510.281	179.989.575.204
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	17	(5.418.006.825)	(1.395.512.167)
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**479.358.534.143**	**596.132.774.145**

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

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***564.725.037.599***	***774.726.837.182***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	110.588.266.914	120.037.679.429
	Các khoản dự phòng	03	13.875.902.348	250.124.248.455
	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	20.712.405	1.250.702.101
	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(119.958.220.276)	(54.485.560.084)
	Chi phí đi vay	06	1.019.571.328	1.811.473.927
	Các khoản điều chỉnh khác	07	(45.705.945.507)	(46.753.250.684)
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***524.565.324.811***	***1.046.712.130.326***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(171.637.686.346)	(631.078.183.910)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	398.942.861.857	(491.035.166.752)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(10.362.117.822)	242.438.719.249
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	23.000.222.786	(104.072.877.449)
	Chi phí đi vay đã trả	14	(1.019.571.328)	(1.903.983.202)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(218.491.081.940)	(173.344.121.894)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(67.567.523.576)	(60.243.454.097)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***477.430.428.442***	***(172.526.937.729)***
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	(7.552.834.210)	(14.092.298.474)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(35.007.000.000)	(3.572.588.389)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.139.588.389	5.500.000.000
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(678.850.000.000)	(495.746.500.000)
5.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	660.100.000.000	-
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	118.479.536.437	72.501.249.416
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***59.309.290.616***	***(435.410.137.447)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	51.129.834.013	658.096.011.482
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(233.000.000.000)	(290.230.262.525)
3.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(254.449.998)	(3.481.964.452)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(380.000)	(138.569.500)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(182.124.995.985)***	***364.245.215.005***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**354.614.723.073**	**(243.691.860.171)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**374.287.377.738**	**1.616.691.651.304**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	3.922.905	630.040.297
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**728.906.023.716**	**1.373.629.831.430**

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

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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 được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính 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 12 ngày 03 tháng 8 năm 2026.

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 30 tháng 6 năm 2026 là 802 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 950 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;
- 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.

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.

Đặc điểm hoạt động của Tổng Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Tái cơ cấu Tổng Công ty Viglacera - CTCP

Thực hiện theo định hướng phát triển Tổng Công ty trong giai đoạn mới được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành các nghị quyết và hoàn thành các nội dung tái cơ cấu Tổng Công ty như sau:

- Chuyển giao bộ máy hoạt động, chức năng nhiệm vụ từ Công ty Thi công Cơ giới Viglacera sang Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera và Công ty Xây dựng Viglacera sang Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Công ty Thi công Cơ giới Viglacera và Công ty Xây dựng Viglacera đang làm thủ tục để chấm dứt hoạt động;

- Công ty TNHH Thương mại Viglacera được sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera kể từ ngày 26 tháng 6 năm 2026; và

- Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long và Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2026 thông qua hình thức hoán đổi cổ phiếu.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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	Hưng Yên	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.	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
5.	Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh kính
6.	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
7.	Trường Cao đẳng Viglacera	Bắc Ninh	Đào tạo
8.	Ban quản lý dự án Đầu tư Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera – CTCP (i)	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân
9.	Viện Nghiên cứu và Phát triển Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP (i)	Hà Nội	Nghiên cứu và phát triển công nghệ
10.	Công ty Thi công Cơ giới Viglacera (i)	Lào Cai	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
11.	Công ty Xây dựng Viglacera (i)	Bắc Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

(i) Đơn vị đang triển khai các thủ tục để chấm dứt hoạt động sau tái cơ cấu.

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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	Tp. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính
3.	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính
4.	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
5.	Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
6.	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,01%	51,01%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
7.	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera (*)	Bắc Ninh	96,19%	97,69%	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp
8.	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
9.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
10.	Công ty Cổ phần Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
11.	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
12.	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
13.	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
14.	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
15.	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
16.	Công ty ViMariel - CTCP (**)	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
17.	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
18.	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
19.	Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ (**)	Phú Thọ	52,02%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
20.	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
	Công ty con gián tiếp (*)				
1.	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
2.	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
3.	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
4.	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
5.	Công ty TNHH Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera)	Hà Nội	51,01%	51,01%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
6.	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
7.	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc (i)	Hà Tĩnh	58,89%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
8.	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ (ii)	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

(i) 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 12 tháng 12 năm 2018 và đang trong quá trình thực hiện các thủ tục giải thể doanh nghiệp.

(ii) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2025, Đại Hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ - công ty con của Tổng Công ty đã thông qua chủ trương thực hiện, triển khai các hồ sơ, thủ tục để giải thể Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ ("TCHT Yên Mỹ") theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, TCHT Yên Mỹ vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục giải thể doanh nghiệp.

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 SanVig - CTCP (**)	Cuba	22,31%	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 (*)				
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

(*) 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.

(**) Hiện các công ty con, công ty liên doanh này đang trong giai đoạn góp vốn nên tỷ lệ phần sở hữu 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.

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Tổng Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025. Theo đó, một số số liệu so sánh đã được trình bày theo hướng dẫn tại điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 99 và được phân loại lại/trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG TẠI NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Phân loại lại/ Trình bày lại	Số sau phân loại lại/ trình bày lại
	VND	VND	VND
Các khoản tương đương tiền	57.605.074.677	(27.605.074.677)	30.000.000.000
Hàng tồn kho	1.681.576.893.129	3.453.270.901.350	5.134.847.794.479
Tài sản ngắn hạn khác	-	27.605.074.677	27.605.074.677
Bất động sản đầu tư - Nguyên giá	12.640.612.465.223	(9.366.179.994.246)	3.274.432.470.977
Bất động sản đầu tư - Giá trị hao mòn lũy kế	(10.479.248.636.055)	9.366.179.994.246	(1.113.068.641.809)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.551.980.411.777	(3.453.270.901.350)	98.709.510.427
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.886.978.189	1.886.978.189
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.060.622.760.409	202.776.000.335	1.263.398.760.744
Phải trả ngắn hạn khác	150.937.976.911	(1.886.978.189)	149.050.998.722
Chi phí phải trả dài hạn	202.776.000.335	(202.776.000.335)	-
Vốn khác của chủ sở hữu	-	31.739.485.628	31.739.485.628
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	31.739.485.628	(31.739.485.628)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ CHO KỲ HOẠT ĐỘNG 6 THÁNG KẾT THÚC NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2025

Chỉ tiêu	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
	VND	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	579.215.309.216	(459.177.629.787)	120.037.679.429
Tăng, giảm hàng tồn kho	225.222.704.846	(716.257.871.598)	(491.035.166.752)
Tăng, giảm các khoản phải trả	(140.974.095.854)	383.412.815.103	242.438.719.249
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***663.463.918.208***	***(792.022.686.282)***	***(128.558.768.074)***
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(806.114.984.756)	792.022.686.282	(14.092.298.474)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***(806.114.984.756)***	***792.022.686.282***	***(14.092.298.474)***

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp thông tin báo cáo tài chính giữa niên độ của Văn phòng Tổng Công ty Viglacera - CTCP và báo cáo giữa niên độ của các đơn vị 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty và các công ty con cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để có được 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 kỳ.

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Tổng Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 cho kỳ kế toán bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Một số dữ liệu tương ứng đã được phân loại lại/trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 01.

Việc áp dụng các thay đổi này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các thuyết minh hoặc các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

4. 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 giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 và không bị hạn chế sử dụng.

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ 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 ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi. Phần lãi dự thu được ghi nhận tăng giá gốc của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và được giảm trừ khi Tổng Công ty thực tế thu khoản lãi này.

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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tổng Công ty có khả năng không thu hồi được.

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.

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.

Đầu tư vào công ty liên doanh (cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát)

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh gắn với việc thành lập một cơ sở kinh doanh mới để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh theo thỏa thuận bằng hợp đồng giữa các bên góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Quyền đồng kiểm soát là quyền cùng chi phối của các bên góp vốn liên doanh về các chính sách tài chính và hoạt động đối với các hoạt động kinh tế trên cơ sở thỏa thuận bằng hợp đồng.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc, bao gồm giá mua và chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào 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 và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Tổng Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất (nếu có).

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Tổng Công ty có khả năng bị mất vốn.

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 kinh doanh 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 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.

Tổng Công ty xác định giá trị hàng xuất kho theo từng lần phát sinh để hạch toán hàng tồn kho.

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 thực tế 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 và chi phí ước tính cần thiết cho việc bán các sản phẩm đó.

Tổng Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, 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 lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

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:

	Số năm
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 riêng giữa niên độ.

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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê

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:

	Số năm
Máy móc, thiết bị	06
Phương tiện vận tải	05 - 10

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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 lâu dài và quyền sử dụng đất có 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 lâu dài, 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 của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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:

	Số năm
Nhà và quyền sử dụng đất	05 - 50
Cơ sở hạ tầng	34 - 50

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 có khả năng hoạt động.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ tại Tổng Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng, 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, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định và các khoản chi phí khác.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng 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 riêng giữa niên độ 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, bảo dưỡng định kỳ 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.

Các khoản chi phí chờ phân bổ 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 riêng giữa niên độ sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua sản phẩm, mua nhà ở, thuê hạ tầng, thuê dịch vụ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản Người mua trả tiền trước trong phần nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức phải trả cho các cổ đông. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Tổng Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ mà Tổng Công ty đã nhận được từ người bán trong kỳ hoạt động nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ hồ sơ, chứng từ, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ kế toán và các khoản phải trả chi phí dự án của phần bất động sản được xác định là đã bán hoặc cho thuê được xác định theo tổng mức đầu tư của dự án.

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.

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 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 riêng giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Nợ 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.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay, chi phí tài chính của tài sản thuê tài chính và phần phân bổ của các khoản chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay nếu có phát sinh được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Tổng Công ty. Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được trích lập để tạo nguồn đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Tổng Công ty. Quỹ được hình thành trên cơ sở trích lập tối đa 20% từ thu nhập tính thuế trước khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp và được ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế của Tổng Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng Công ty và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định hiện hành.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ của kỳ 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 Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ; 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 bao gồm bất động sản nhà ở và bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng 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; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

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 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 kỳ báo cáo nhưng đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu, Tổng Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ, trong đó:

Giá vốn bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng

Giá vốn bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh cho các hoạt động phát triển đất và hạ tầng bao gồm:
- Các chi phí về đất và phát triển đất: chi phí thuê đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư;
- Các chi phí xây dựng và thiết bị;
- Các chi phí quản lý và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình phát triển đất và cơ sở hạ tầng của dự án.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tổng Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời 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 giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Tổng Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 giữa niên độ 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 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.

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 kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	895.972.818	1.278.912.685
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	338.783.037.638	343.008.465.053
Tương đương tiền (ii)	389.227.013.260	30.000.000.000
	728.906.023.716	**374.287.377.738**

(i) Chi tiết số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	286.635.717.008	278.622.008.362
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	32.094.513.329	36.854.715.474
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	9.853.332.033	11.372.229.952
Ngân hàng TMCP Hàng Hải	7.245.396.818	9.325.563.546
Các ngân hàng khác	2.954.078.450	6.833.947.719
	338.783.037.638	**343.008.465.053**

(ii) Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	293.085.071.298	30.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	96.141.941.962	-
	389.227.013.260	**30.000.000.000**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc 1 tháng tại các ngân hàng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,4%/năm đến 4,75%/năm).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi
a1) Ngắn hạn	***36.005.000.000***	***3.137.588.389***
- Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến dưới 12 tháng:		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam (i)	3.005.000.000	3.137.588.389
- Cho vay:		
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải (ii)	33.000.000.000	-
a2) Dài hạn	***82.300.000***	***82.300.000***
- Các khoản đầu tư khác	*82.300.000*	*82.300.000*
	36.087.300.000	**3.219.888.389**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,9%/năm đến 3,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2,9%/năm đến 3,4%/năm);

(ii) Khoản cho vay ngắn hạn theo Hợp đồng vay vốn số 01/2026/TCT-VANHAI/HĐVV ngày 10 tháng 02 năm 2026 với tổng số tiền cho vay có giá trị không vượt quá 43.000.000.000 VND với thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày giải ngân khoản nợ đầu tiên. Lãi suất vay được cố định 8,2%/năm áp dụng trong vòng 3 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi, được điều chỉnh 03 tháng/1 lần vào ngày đầu tiên mỗi quý kèm biên độ 3,2%/năm. Mục đích khoản vay dùng để thanh toán chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải. Khoản vay được bảo đảm bằng tài sản gắn liền với đất là 02 căn biệt thự tại Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty không trích lập dự phòng vào các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

b. Đầu tư vốn góp vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết và đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Đầu tư vào công ty con	***6.641.825.173.629***	***(974.495.157.753)***	***5.981.725.173.629***	***(962.402.818.241)***
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (viii)	1.257.510.000.000	(193.355.982.253)	597.410.000.000	(203.492.369.230)
Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương (viii)	825.000.000.000	-	825.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải (viii)	789.985.611.563	(162.172.117.063)	789.985.611.563	(125.601.749.296)
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên (viii)	719.100.000.000	-	719.100.000.000	-
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (viii)	660.100.000.000	(240.941.568.522)	660.100.000.000	(207.641.829.240)
Công ty TNHH Một thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera (viii)	486.000.000.000	(4.168.042.371)	486.000.000.000	(51.358.806.568)
Công ty ViMariel - CTCP (viii)	426.575.716.405	-	426.575.716.405	-
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (i)	295.228.800.000	-	245.248.800.000	-
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu (ii)	280.645.000.000	(280.645.000.000)	280.645.000.000	(280.645.000.000)
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (iii)	226.136.894.000	-	226.136.894.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ (viii)	206.000.000.000	-	206.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ (viii)	180.000.000.000	-	180.000.000.000	-

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên (viii)	178.500.000.000	-	178.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera (viii)	62.200.000.000	(62.200.000.000)	62.200.000.000	(62.200.000.000)
Công ty Cổ phần Từ Liêm (viii)	22.876.640.252	(21.870.461.231)	22.876.640.252	(22.321.077.594)
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera (iv)	7.447.460.436	-	7.447.460.436	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera (viii)	6.553.719.948	-	6.553.719.948	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng (viii)	5.246.606.313	(5.246.606.313)	5.246.606.313	(5.246.606.313)
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh (v)	3.895.380.000	(3.895.380.000)	3.895.380.000	(3.895.380.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera (viii)	2.823.344.712	-	2.823.344.712	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội (viii)	-	-	28.560.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long (viii)	-	-	21.420.000.000	-
- Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết;	***183.245.540.056***	***(5.527.941.551)***	***164.495.540.056***	***(5.691.778.157)***
Công ty SanVig – CTCP (viii)	132.383.312.719	-	132.383.312.719	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera (viii)	40.539.858.320	-	21.789.858.320	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (vi)	4.837.506.400	(2.533.571.410)	4.837.506.400	(2.311.629.791)
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (viii)	3.482.862.617	(992.370.141)	3.482.862.617	(1.378.148.366)
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng (vii)	2.002.000.000	(2.002.000.000)	2.002.000.000	(2.002.000.000)
- Đầu tư vào đơn vị khác.	***8.242.682.344***	***(623.513.782)***	***8.242.682.344***	***(623.513.782)***
Công ty Cổ phần Visaho (viii)	5.400.000.000	-	5.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc (viii)	1.305.017.929	(623.330.293)	1.305.017.929	(623.330.293)

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Cầu Xây (viii)	1.184.497.242	-	1.184.497.242	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Viglacera Land (viii)	353.167.173	(183.489)	353.167.173	(183.489)
	6.833.313.396.029	**(980.646.613.086)**	**6.154.463.396.029**	**(968.718.110.180)**

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn tại 30 tháng 6 năm 2026 là 905.480.928.000 VND (tại 31 tháng 12 năm 2025: 612.000.000.000 VND), được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên Sàn giao dịch HNX tại ngày giao dịch cuối cùng của kỳ kế toán.

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu tại 30 tháng 6 năm 2026 là 173.680.750.000 VND (tại 31 tháng 12 năm 2025: 145.166.000.000 VND), được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên Sàn giao dịch UPCOM tại ngày giao dịch cuối cùng của kỳ kế toán.

(iii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long tại 30 tháng 6 năm 2026 là 138.811.750.000 VND (tại 31 tháng 12 năm 2025: 135.025.975.000 VND), được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên Sàn giao dịch HNX tại ngày giao dịch cuối cùng của kỳ kế toán.

(iv) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera tại 30 tháng 6 năm 2026 là 6.502.500.000 VND (tại 31 tháng 12 năm 2025: 6.757.500.000 VND), được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên Sàn giao dịch UPCOM tại ngày giao dịch cuối cùng của kỳ kế toán.

(v) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần 382 Đông Anh tại 30 tháng 6 năm 2026 là 3.229.065.000 VND (tại 31 tháng 12 năm 2025: 3.229.065.000 VND), được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên Sàn giao dịch UPCOM tại ngày giao dịch cuối cùng của kỳ kế toán.

(vi) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn tại 30 tháng 6 năm 2026 là 2.094.590.400 VND (tại 31 tháng 12 năm 2025: 2.443.688.800 VND), được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên Sàn giao dịch UPCOM tại ngày giao dịch cuối cùng của kỳ kế toán.

(vii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng tại 30 tháng 6 năm 2026 là 2.496.000.000 VND (tại 31 tháng 12 năm 2025: 2.860.000.000 VND), được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên Sàn giao dịch UPCOM tại ngày giao dịch cuối cùng của kỳ kế toán.

(viii) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 vào các công ty chưa niêm yết này.

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

Công ty	**Kỳ này**	**Kỳ trước**
Đầu tư vào công ty con (trực tiếp)		
Hoạt động kinh doanh có lãi	12 công ty	12 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	5 công ty	9 công ty
Chưa phát sinh hoạt động kinh doanh	3 công ty	1 công ty
Tổng cộng	**20 công ty**	**22 công ty**

Công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Đầu tư vào công ty liên kết (trực tiếp), liên doanh		
Hoạt động kinh doanh có lãi	2 công ty	3 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	3 công ty	2 công ty
Tổng cộng	**5 công ty**	**5 công ty**

Trong kỳ, 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 40).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu khách hàng mảng bất động sản	237.732.570.809	(90.524.563.251)	174.950.008.209	(79.180.282.869)
Phải thu khách hàng mảng vật liệu xây dựng	53.578.491.116	(10.513.593.874)	80.341.612.488	(9.981.327.719)
Các khoản phải thu khách hàng khác	142.212.977.362	(9.709.178.104)	104.325.744.764	(9.696.597.076)
	433.524.039.287	**(110.747.335.229)**	**359.617.365.461**	**(98.858.207.664)**
Chi tiết số dư phải thu ngắn hạn của khách hàng theo đối tượng như sau:				
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	56.047.961.877	(23.927.109.708)	56.063.843.997	(23.768.873.936)
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	22.327.485.055	-	6.046.300.706	-
Công ty ViMariel - CTCP	22.013.613.848	(20.303.327.904)	20.303.327.904	(17.325.877.458)
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	19.849.039.877	-	1.311.748.524	-
Các đối tượng khác	313.285.938.630	(66.516.897.617)	275.892.144.330	(57.763.456.270)
	433.524.039.287	**(110.747.335.229)**	**359.617.365.461**	**(98.858.207.664)**
Trong đó:				
Các khoản phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	151.551.725.545		133.730.499.479	

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	152.472.582.076	82.610.826.013
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	22.622.848.128	22.622.848.128
Các đối tượng khác	121.995.326.180	101.855.503.004
	297.090.756.384	**207.089.177.145**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn cho người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	156.607.795.273	84.375.447.564

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	VND	VND	VND	VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
Phải thu Công ty TNHH MTV Thiết bị Vệ sinh Viglacera	321.931.024.149	-	307.262.717.897	-
Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	61.312.344.674	(14.308.068.918)	57.969.273.266	(14.308.068.918)
Phải thu chi phí đầu tư dự án BT - Nhà ở thương mại Yên Phong 9,1 ha	51.764.824.476	-	-	-
Ký cược, ký quỹ	40.277.950.454	-	41.078.736.495	-
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	33.330.120.802	(32.043.504.802)	31.851.436.963	(31.851.436.963)
Phải thu các đơn vị về thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay khác	16.968.622.841	(16.968.622.841)	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 tạm ứng	10.469.939.160	(14.255.451)	11.591.028.362	(14.255.451)
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	5.192.067.839	(5.192.067.839)	5.192.067.839	(5.192.067.839)
Phải thu khác	21.130.116.160	(6.125.625.099)	16.377.026.247	(6.586.774.194)
	576.036.473.063	**(74.652.144.950)**	**501.796.281.863**	**(74.767.135.651)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan				
(Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	428.966.399.518		409.974.915.419	
b. Dài hạn				
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp	877.692.160.709	-	886.498.160.766	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn	240.883.959	-	240.883.959	-
	877.933.044.668	**-**	**886.739.044.725**	**-**

10. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	42.175.641.855	3.940.463.229	42.444.545.975	4.367.603.121
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	28.795.000.000	-	28.795.000.000	-
Công ty Vimariel - CTCP	29.667.218.212	1.710.285.944	27.956.932.268	2.977.450.446
Các đối tượng khác	120.775.654.547	23.245.889.820	111.008.837.477	21.979.267.945
	221.413.514.614	**28.896.638.993**	**210.205.315.720**	**29.324.321.512**
Dự phòng đã trích lập		***192.516.875.621***		***180.880.994.208***

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	161.555.760	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	42.933.584.901	(13.889.295.905)	45.029.380.779	(13.893.515.158)
Công cụ, dụng cụ	3.782.592.713	(1.829.454.899)	4.048.843.920	(1.859.775.458)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	4.509.271.523.039	-	4.886.093.594.353	-
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	56.233.776	-	29.000.000	-
- Bất động sản (i)	4.509.215.289.263	-	4.886.064.594.353	-
Sản phẩm	178.962.608.283	(12.261.169.487)	199.111.338.028	(19.636.346.646)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	175.346.607.563	(12.261.169.487)	195.492.308.399	(19.636.346.646)
- Bất động sản	3.616.000.720	-	3.619.029.629	-
Hàng hoá	793.067.926	(532.996.245)	564.637.399	(532.996.245)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	793.067.926	(532.996.245)	564.637.399	(532.996.245)
	4.735.904.932.622	**(28.512.916.536)**	**5.134.847.794.479**	**(35.922.633.507)**

Trong kỳ, Tổng Công ty đã hoàn nhập dự phòng với số tiền là 7.409.716.971 VND (kỳ trước: 896.263.162 VND) và trích lập bổ sung dự phòng với số tiền là 0 VND (kỳ trước: 23.420.151.035 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu kỳ.

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.724.444.330.580	1.778.012.649.058
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	652.675.826.806	661.871.582.952
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	500.004.506.577	495.880.629.531
Dự án Tổ hợp Văn phòng Thương mại và Nhà ở Viglacera	334.500.961.526	334.500.961.526
Dự án Khu công nghiệp Trấn Yên	309.989.765.333	175.089.242.552
Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại ô đất CT3, CT4 Khu đô thị mới Kim Chung - Đông Anh	241.212.021.161	154.268.109.437
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	164.691.635.353	204.123.523.915
Dự án Khu Đô thị Đặng Xá	137.803.920.639	207.011.612.853
Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai	113.568.772.371	189.313.008.467
Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV	68.075.067.963	103.184.151.322
Các dự án khác	262.248.480.954	582.809.122.740
	4.509.215.289.263	**4.886.064.594.353**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan tới công trình xây dựng cơ bản dở dang tại Dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN Thuận Thành I; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I, Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Phong II – C; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Yên và Dự án Khu đô thị mới Kim Chung – Đông Anh với tổng số tiền khoảng 3.093 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 2.798 tỷ VND) để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 25).

Trong kỳ, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho của một số dự án chủ yếu do Tổng Công ty đang thực hiện là 72.331.331.716 VND (kỳ trước: 32.212.205.151 VND).

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	219.708.017	177.955.524
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	990.190.861	1.066.121.676
	1.209.898.878	**1.244.077.200**
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng	107.018.644.697	121.258.441.967
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định	4.406.713.083	12.459.380.831
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.450.495.325	5.525.290.565
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.023.244.034	2.760.881.354
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	1.018.871.297	880.018.183
	119.917.968.436	**142.884.012.900**

13. 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 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**
Mua sắm trong kỳ	-	-	-	548.129.489	-	548.129.489
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.484.208.240	1.547.123.182	-	-	-	4.031.331.422
Điều chỉnh do quyết toán	339.473.050	5.703.546.317	-	-	-	6.043.019.367
Phân loại lại	-	(128.802.273)	-	128.802.273	-	-
Số dư cuối kỳ	**2.430.809.995.178**	**1.456.002.138.198**	**102.811.915.825**	**19.963.943.482**	**4.458.687.041**	**4.014.046.679.724**
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**
Khấu hao trong kỳ	47.553.103.747	21.406.503.204	2.771.893.838	317.370.795	15.900.000	72.064.771.584
Số dư cuối kỳ	**1.435.077.776.637**	**1.224.956.691.956**	**83.674.389.813**	**16.466.195.163**	**4.442.825.531**	**2.764.617.879.100**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư 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**
Số dư cuối kỳ	**995.732.218.541**	**231.045.446.242**	**19.137.526.012**	**3.497.748.319**	**15.861.510**	**1.249.428.800.624**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty không có các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có nguyên giá chiếm từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên.

Như trình bày tại Thuyết minh số 25, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 165,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 167,5 tỷ VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay tại các ngân hàng thương mại.

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 khoảng 489 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 1.190 tỷ VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Khác	Tổng
	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**
Tăng do quyết toán	-	-	-	-	717.324.224	717.324.224
Số dư cuối kỳ	**68.545.687.797**	**3.305.486.937**	**3.272.288.914**	**93.259.704.164**	**9.392.322.058**	**177.775.489.870**
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**
Khấu hao trong kỳ	257.765.988	137.728.626	-	1.093.386.898	221.386.418	1.710.267.930
Số dư cuối kỳ	**11.382.456.267**	**1.883.370.126**	**3.272.288.914**	**28.210.187.949**	**2.968.469.042**	**47.716.772.298**
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	**57.163.231.530**	**1.422.116.811**	**-**	**65.049.516.215**	**6.423.853.016**	**130.058.717.572**

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 khoảng 3,2 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 3,1 tỷ VND).

Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế
ĐB 195 (PC 841 ngày 31/5/2016)	36.342.740.952	8.827.133.858	36.342.740.952	8.390.120.600
Quyền sử dụng Lô IV.1A từ thửa 01 đến thửa 06, thửa 15 đến thửa số 86 khu dân cư - dịch vụ Tân Bình	26.845.314.043	-	26.845.314.043	-
Quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng nhà máy kính	24.537.173.754	11.012.577.917	24.537.173.754	10.761.948.335
Quyền sử dụng Lô IV.5B Thửa đất số 1-25; 52-76, khu dân cư - dịch vụ Tân Bình	17.163.200.000	-	17.163.200.000	-

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)	**1.638.525.361.953**	**1.635.907.109.024**	**3.274.432.470.977**
Giảm do quyết toán	(13.912.238.660)	-	(13.912.238.660)
Số dư cuối kỳ	**1.624.613.123.293**	**1.635.907.109.024**	**3.260.520.232.317**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ (Trình bày lại)	**495.225.575.665**	**617.843.066.144**	**1.113.068.641.809**
Trích khấu hao trong kỳ	23.478.278.091	17.814.517.069	41.292.795.160
Số dư cuối kỳ	**518.703.853.756**	**635.657.583.213**	**1.154.361.436.969**
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	**1.105.909.269.537**	**1.000.249.525.811**	**2.106.158.795.348**

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,... 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,...

Chi tiết danh mục các tài sản đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế
Dự án Khu Công nghiệp Yên Phong	958.582.834.106	340.214.037.471	958.582.834.106	328.067.507.509
Dự án Khu Công nghiệp Tiên Sơn	624.589.373.123	308.997.528.245	624.589.373.123	300.314.336.862

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn cho thuê là khoảng 146,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 139 tỷ VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

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 30 tháng 6 năm 2026 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, 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 việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc/Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Trạm xử lý nước thải 3.500m3 Khu công nghiệp Hải Yên	42.805.761.081	42.062.630.115
Dự án Trạm xử lý nước thải 3.000m3 Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	36.225.673.561	36.225.673.561
Các công trình khác	9.542.973.777	20.421.206.751
	88.574.408.419	**98.709.510.427**

Như trình bày tại Thuyết minh số 25, chi phí xây dựng cơ bản dở dang là Trạm xử lý nước thải 3.000 m^3 tại Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Thuận Thành I đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng.

17. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	14.327.486.635	8.909.479.811
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**14.327.486.635**	**8.909.479.811**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
b. (Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại		
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	(5.418.006.825)	(1.395.512.167)
	(5.418.006.825)	**(1.395.512.167)**

18. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền và tương đương tiền hạn chế sử dụng	33.577.245.761	27.605.074.677
	33.577.245.761	**27.605.074.677**
Chi tiết các khoản tiền và tương đương tiền hạn chế sử dụng:		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	33.577.245.761	27.605.074.677

Như trình bày tại Thuyết minh 25, một số khoản tương đương tiền hạn chế sử dụng đang được phong tỏa để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	10.647.993.292	7.025.225.347
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Nam	10.268.591.060	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	9.747.315.725	23.774.908.759
Công ty TNHH Kiến trúc Phong cảnh Miền Bắc	5.628.368.825	8.776.068.649
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	1.539.414.875	8.361.467.409
Các đối tượng khác	267.421.866.407	324.526.989.382
	305.253.550.184	**372.464.659.546**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	10.035.996.490	12.124.160.044

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Khách hàng thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trả trước	943.864.951.752	452.495.830.979
Tiền nhận trước liên quan đến chuyển nhượng phần vốn góp tại PFG (i)	660.100.000.000	-
Khách hàng mua nhà trả trước	102.671.997.873	175.641.432.455
Khách hàng khác	9.957.615.364	24.636.109.858
	1.716.594.564.989	**652.773.373.292**
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	660.165.622.380	65.622.380

(i) Phản ánh khoản tiền Công ty nhận từ Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG") về việc mua phần vốn góp của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ ("PFG"). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, PFG chưa hoàn tất các thủ tục hành chính và Tổng Công ty chưa chuyển giao quyền kiểm soát tại PFG cho VFG, theo đó, Tổng Công ty theo dõi khoản thanh toán tiền nhận chuyển nhượng vào khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn và chưa ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	893.832.873.082	1.227.392.846.323
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp	25.400.903.813	11.829.363.721
Chi phí lãi vay phải trả	6.001.044.171	6.031.013.781
Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp	5.185.788.078	5.185.788.078
Chi phí phải trả khác	27.629.748.855	12.959.748.841
	958.050.357.999	**1.263.398.760.744**

22. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.768.106.058	5.743.881.915	68.151.984.864	68.772.533.107	2.883.119.008	4.238.346.622
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	30.972.130	30.972.130	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.589.234.990	205.561.815.412	90.784.510.281	218.491.081.940	7.996.001.474	84.262.010.237
Thuế thu nhập cá nhân	2.783.729.068	821.297.900	14.377.497.892	14.698.387.593	2.712.939.716	429.618.847
Thuế tài nguyên	-	11.565.747	379.603.379	388.884.694	-	2.284.432
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	467.672.797	-	6.194.940.437	5.787.412.735	60.145.095	-
Các loại thuế, phí khác	64.000.000	10.457.081.895	1.546.405.257	1.546.405.258	64.000.000	10.457.081.894
	8.672.742.913	**222.595.642.869**	**181.465.914.240**	**309.715.677.457**	**13.716.205.293**	**99.389.342.032**

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	145.131.006.215	130.093.310.050
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	11.295.991.080	76.783.333
	156.426.997.295	**130.170.093.383**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	2.557.995.718.039	2.543.304.163.274
	2.557.995.718.039	**2.543.304.163.274**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	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	35.763.288.000	42.258.063.000
Phải trả các tổ đội thi công	28.588.565.665	32.250.312.221
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.690.223.340	8.692.776.236
Phải trả Bộ Xây dựng kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	-	38.743.400.841
Các khoản phải trả khác	46.044.427.081	27.106.446.424
	122.086.504.086	**149.050.998.722**
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	-	120.647.900
b. Dài hạn		
Phải trả Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera (i)	43.933.116.970	44.041.691.957
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	34.042.730.712	66.229.393.087
	77.975.847.682	**110.271.085.044**
Trong đó:		
Phải trả khác dài hạn các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 40)	43.933.116.970	44.041.691.957

(i) Phản ánh khoản phải trả dài hạn liên quan đến thuế giá trị gia tăng đầu vào của Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân đã được bàn giao để Tổng Công ty góp vốn vào Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera. Khoản phải trả này sẽ được tất toán sau khi hoàn tất quyết toán thuế giá trị gia tăng liên quan đến dự án trên.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay dài hạn	**2.136.133.893.671**	**51.129.834.013**	**233.000.000.000**	**1.954.263.727.684**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (i)	1.633.382.343.450	-	228.000.000.000	1.405.382.343.450
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (ii)	502.751.550.221	51.129.834.013	5.000.000.000	548.881.384.234
Nợ thuê tài chính dài hạn	**1.017.800.000**	**-**	**254.449.998**	**763.350.002**
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (iii)	1.017.800.000	-	254.449.998	763.350.002
	2.137.151.693.671	**51.129.834.013**	**233.254.449.998**	**1.955.027.077.686**
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng (Mã số 321)	469.154.212.120			645.508.899.996
- Số phải trả sau 12 tháng (Mã số 339)	1.667.997.481.551			1.309.518.177.690

Chi tiết các khoản vay như sau:

Hợp đồng	Số đầu kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)	Thời hạn cho vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	**1.633.382.343.450**	**1.405.382.343.450**			
Hợp đồng cho vay số 01/2022-HĐCVDAĐT/NHCT285-TTI ngày 30 tháng 12 năm 2022	1.165.000.000.000	993.000.000.000	60 tháng	Vay bù đắp 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	Giá trị động sản đang sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai hình thành từ dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thuận Thành I và quyền tài sản liên quan đến dự án (Thuyết minh số 11, 13, 16)
Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDAĐT/NHCT285-PHUHA ngày 28 tháng 12 năm 2023	332.976.000.000	279.976.000.000	60 tháng	Vay bù đắp thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I	Giá trị động sản đang sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai, toàn bộ các quyền tài sản, lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty Viglacera - CTCP liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I và các tài sản gắn liền với đất đang tồn tại và sẽ hình thành trong tương lai trên diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất tại phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ (Thuyết minh số 11, 13)
Hợp đồng cho vay số 01/2025-HĐCVDAĐT/NHCT285-YPIIC ngày 27 tháng 6 năm 2025	112.000.000.000	112.000.000.000	60 tháng	Vay bù đắp thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Yên Phong II-C	Giá trị động sản đang sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai, toàn bộ các quyền tài sản, lợi ích hợp pháp của Tổng Công ty Viglacera - CTCP liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Yên Phong II-C và các tài sản gắn liền với đất đang tồn tại và sẽ hình thành trong tương lai trên diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất (Thuyết minh số 11, 13)

Hợp đồng	Số đầu kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)	Thời hạn cho vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 01/2025-HĐCVDADT/NHCT285-BĐS ngày 24 tháng 12 năm 2025	23.406.343.450	20.406.343.450	60 tháng	Vay bù đắp thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án cụm nhà xưởng, nhà kho cho thuê số 1 tại Lô đất 01 thuộc KCN Phú Hà I, thị xã Phú Hà, tỉnh Phú Thọ	Khoản vay được đảm bảo bằng khoản tiền gửi có kỳ hạn với giá trị gốc là 23,5 tỷ VND tại ngân hàng này (Thuyết minh số 18)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	**502.751.550.221**	**548.881.384.234**			
Hợp đồng cho vay số 01/2025/134794/HĐTD-KIMCHUNG ngày 10 tháng 6 năm 2025	102.751.550.221	152.881.384.234	60 tháng	Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội tại ô đất CT3 Khu đô thị mới Kim Chung, xã Thiên Lộc, thành phố Hà Nội	Toàn bộ các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Tổng Công ty Viglacera – CTCP đối với các tài sản cho dù tài sản đó hiện đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, bao gồm: toàn bộ tài sản là máy móc thiết bị và quyền tài sản phát sinh từ Dự án Kim Chung; toàn bộ tài sản, doanh thu, thu nhập, lợi nhuận và các khoản phải thu khác phát sinh từ Dự án; tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến tài sản của Dự án Kim Chung (Thuyết minh số 11, 16)
Hợp đồng tín dụng số 02/2025/134794/HĐTD-TIENHAI ngày 20 tháng 6 năm 2025	400.000.000.000	395.000.000.000	60 tháng	Vay bù đắp thanh toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Tiền Hải	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: quyền tài sản phát sinh từ Dự án; toàn bộ máy móc, thiết bị và động sản hiện đang sở hữu hoặc sẽ sở hữu trong tương lai; cùng với toàn bộ quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn, các khoản thanh toán, các khoản tiền thu được phát sinh từ bất kỳ và tất cả các tài sản nêu trên của Tổng Công ty Viglacera - CTCP liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Tiền Hải, cũng như tất cả các công trình tọa lạc tại hoặc gắn liền với khu đất liên quan đến dự án (Thuyết minh số 11, 13, 16)

Hợp đồng	Số đầu kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)	Thời hạn cho vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng tín dụng số 01/2026/134794/HĐTD -TRANYEN ngày 26 tháng 2 năm 2026	-	1.000.000.000	60 tháng	Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Trấn Yên (giai đoạn I), tỉnh Lào Cai	Toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay, bao gồm nhưng không giới hạn bởi quyền tài sản phát sinh từ dự án, toàn bộ tài sản là máy móc thiết bị, động sản thuộc dự án, tất cả các công trình tọa lạc tại, hoặc gắn liền với khu đất, tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác nhận được và sẽ nhận được, tất cả các khoản tiền thu được phát sinh từ các tài sản trên (Thuyết minh số 11)
	2.136.133.893.671	**1.954.263.727.684**			

Lãi suất của các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại của Tổng Công ty biến động trong khoảng từ 5,9%/năm đến 9,1%/năm (kỳ trước: từ 5,9%/năm đến 8,2%/năm).

Chi tiết các khoản nợ thuê tài chính tại Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam như sau:

Hợp đồng	Số đầu kỳ (VND)	Số cuối kỳ (VND)	Thời hạn cho vay	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng số 111.25.48/CTTC ngày 24 tháng 12 năm 2025	1.017.800.000	763.350.002	60 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình	Khoản tiền ký cược số tiền là 72.700.000 VND (Thuyết minh số 9)

Lãi suất của khoản nợ thuê tài chính trong kỳ là 7,2%/năm (kỳ trước: 7,2%/năm).

Các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trong vòng một năm	645.508.899.996	469.154.212.120
Trong năm thứ hai	604.254.450.006	619.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	705.263.727.684	1.048.997.481.551
	1.955.027.077.686	**2.137.151.693.671**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(645.508.899.996)	(469.154.212.120)
Số phải trả sau 12 tháng	**1.309.518.177.690**	**1.667.997.481.551**

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số đầu kỳ VND	Phân loại lại VND	Giảm trong kỳ VND	Số cuối kỳ VND
a. Ngắn hạn				
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	23.228.906.988	388.006.873	(358.298.500)	23.258.615.361
	23.228.906.988	**388.006.873**	**(358.298.500)**	**23.258.615.361**
b. Dài hạn				
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp, bảo hành công trình xây dựng	138.069.597.519	(388.006.873)	(1.920.466.500)	135.761.124.146
	138.069.597.519	**(388.006.873)**	**(1.920.466.500)**	**135.761.124.146**

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	190.326.691.634	172.922.962.620
Tăng trong kỳ	51.819.079.104	52.010.547.876
- Trích quỹ	*51.819.079.104*	*52.010.547.876*
Giảm trong kỳ	(17.285.480.613)	(28.884.976.871)
- Sử dụng quỹ	*(17.285.480.613)*	*(28.884.976.871)*
Số dư cuối kỳ	**224.860.290.125**	**196.048.533.625**

28. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	362.252.007.792	427.085.742.593
Giảm trong kỳ	(50.282.042.963)	(56.456.671.392)
- Sử dụng quỹ	*(4.576.097.456)*	*(9.517.504.042)*
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	-	*(185.916.666)*
- Chuyển tài sản cố định hình thành từ quỹ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 37)	*(45.705.945.507)*	*(46.753.250.684)*
Số dư cuối kỳ	**311.969.964.829**	**370.629.071.201**

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu (Trình bày lại)	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Số dư đầu kỳ	4.483.500.000.000	931.212.247.586	34.774.602.928	1.320.492.796.072	1.192.879.090.875	7.962.858.737.461
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	596.132.774.145	596.132.774.145
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	154.498.542.999	(154.498.542.999)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch	-	-	-	-	(52.010.547.876)	(52.010.547.876)
Khấu hao tài sản hình thành từ vốn khác của chủ sở hữu	-	-	(1.517.558.650)	-	-	(1.517.558.650)
Số dư cuối kỳ	**4.483.500.000.000**	**931.212.247.586**	**33.257.044.278**	**1.474.991.339.071**	**1.582.502.774.145**	**8.505.463.405.080**
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Số dư đầu kỳ	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
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	479.358.534.143	479.358.534.143
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	-	199.507.574.959	(199.507.574.959)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch (i)	-	-	-	-	(51.819.079.104)	(51.819.079.104)
Chia cổ tức (i)	-	-	-	-	(986.370.000.000)	(986.370.000.000)
Khấu hao tài sản hình thành từ vốn khác của chủ sở hữu	-	-	(1.517.558.650)	-	-	(1.517.558.650)
Số dư cuối kỳ	**4.483.500.000.000**	**931.212.247.586**	**30.221.926.978**	**1.674.498.914.030**	**479.358.534.143**	**7.598.791.622.737**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2026, lợi nhuận năm 2025 được phân phối như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận để phân phối		**1.237.696.654.063**
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	4,2% LNST	50.000.000.000
Trích quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch	1,5 tháng lương người quản lý	1.819.079.104
Trích quỹ đầu tư phát triển	16,1% LNST	199.507.574.959
Lợi nhuận còn lại sau khi trích các quỹ		**986.370.000.000**
Chia cổ tức (ii)	22,0% vốn điều lệ	986.370.000.000

(ii) Thực hiện theo Nghị quyết số 139/TCT-HĐQT ngày 14 tháng 7 năm 2026, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt việc chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2025 bằng tiền, ngày đăng ký cuối cùng là ngày 29 tháng 7 năm 2026 và dự kiến chi trả ngày 28 tháng 8 năm 2026.

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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*

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 12 ngày 03 tháng 8 năm 2026, vốn điều lệ của Tổng Công ty là 4.483.500.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4.483.500.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngoại tệ các loại	Đơn vị tính	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đô la Mỹ	USD	3.363,80	162.567,59
Euro	EUR	32.568,08	32.521,03

31. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	726.024.427.013	1.482.421.551.943
Doanh thu phí dịch vụ quản lý và vận hành khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư (i)	348.363.770.326	328.133.222.482
Doanh thu bán bất động sản nhà ở	329.292.415.731	132.809.824.356
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	101.771.745.006	177.567.428.948
Doanh thu phí duy trì và phát triển nhãn hiệu	11.277.178.588	9.367.655.655
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	2.649.073.618	281.642.202.073
Doanh thu bán hàng và dịch vụ khác	18.835.224.112	24.816.439.714
	1.538.213.834.394	**2.436.758.325.171**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(116.373.195)	(11.106.782.256)
Hàng bán bị trả lại	(724.638.169)	(542.579.527)
Giảm giá hàng bán	(122.628.496)	(482.527.143)
	(963.639.860)	**(12.131.888.926)**
Trong đó		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	34.469.793.339	294.359.092.045

(i) 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.

32. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	324.486.979.420	512.211.797.952
Giá vốn phí dịch vụ quản lý và vận hành khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư	223.526.362.480	256.051.881.763
Giá vốn bán bất động sản nhà ở	293.730.710.315	108.085.413.351
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	80.377.981.265	187.926.336.598
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	4.926.037.838	235.038.898.300
Giá vốn dịch vụ khác	4.334.722.486	20.674.113.091
	931.382.793.804	**1.319.988.441.055**

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	181.028.208.938	422.504.709.728
Chi phí phát triển đất, xây dựng cơ sở hạ tầng	303.206.504.742	471.504.693.297
Chi phí nhân công	186.309.569.237	256.631.813.580
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	110.588.266.914	120.037.679.429
Chi phí dịch vụ mua ngoài	276.205.179.994	205.245.822.282
Chi phí dự phòng	1.947.399.442	32.157.792.555
Chi phí khác	60.053.767.393	19.784.380.659
	1.119.338.896.660	**1.527.866.891.530**

34. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	110.978.616.000	57.359.996.000
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.979.604.276	15.190.157.526
Lãi chênh lệch tỷ giá	63.302.430	750.517.352
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	445.500.713
	120.021.522.706	**73.746.171.591**
Trong đó		
Doanh thu từ hoạt động tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	111.886.670.795	57.359.996.000

35. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	11.928.502.906	217.966.455.900
Chi phí đi vay	1.019.571.328	1.811.473.927
Lỗ chênh lệch tỷ giá	12.300.607	2.843.924.126
Chi phí tài chính khác	1.551.000	3.641.884.915
	12.961.925.841	**226.263.738.868**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí vận chuyển	5.065.098.857	11.417.270.376
Chi phí nhân công	9.274.241.575	10.590.887.520
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.425.753.666	29.670.194.790
Chi phí khác	5.291.447.552	16.980.766.342
	47.056.541.650	**68.659.119.028**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	71.219.738.685	82.345.534.988
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.189.863.808	2.928.029.708
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.050.339.617	4.842.332.920
Thuế, phí và lệ phí	349.927.046	1.456.402.093
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.998.184.154	21.050.342.972
Chi phí khác	45.091.507.896	26.596.688.766
	140.899.561.206	**139.219.331.447**

37. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập do chuyển tài sản hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 28)	45.705.945.507	46.753.250.684
Thu nhập từ phí quản lý và các chi phí làm thủ tục chuyển đổi hợp đồng	1.132.560.000	4.836.893.662
(Hoàn lại) tiền thuê đất được ưu đãi cho các nhà đầu tư thứ cấp tại các Khu công nghiệp theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP	-	(17.707.415.865)
Các khoản khác	308.644.838	4.648.767.997
	47.147.150.345	**38.531.496.478**
Trong đó		
Thu nhập khác với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 40)	197.937.822	150.242.317

38. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ 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 kỳ này	90.784.510.281	179.989.575.204
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**90.784.510.281**	**179.989.575.204**

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

	Kỳ này			Kỳ trước		
			VND			VND
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	Tổng
Lợi nhuận trước thuế	**301.638.149.131**	**263.086.888.468**	**564.725.037.599**	**885.794.237.488**	**(111.067.400.306)**	**774.726.837.182**
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
Trừ:	**(5.335.238.301)**	**(141.022.414.644)**	**(146.357.652.945)**	**-**	**(57.983.819.581)**	**(57.983.819.581)**
Thu nhập từ cổ tức	-	*(110.978.616.000)*	*(110.978.616.000)*	-	*(57.359.996.000)*	(57.359.996.000)
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	*(5.335.238.301)*	*(1.030.687.185)*	*(6.365.925.486)*	-	*(623.823.581)*	(623.823.581)
Khác biệt trong cơ sở tính thuế và kế toán	-	*(29.013.111.459)*	*(29.013.111.459)*	-	-	-
Cộng:	**13.563.415.769**	**36.512.262.865**	**50.075.678.634**	**8.206.138.030**	**22.617.780.501**	**30.823.918.531**
Chi phí không được trừ khác	*373.917.508*	*16.245.801.510*	*16.619.719.018*	*604.753.619*	*22.617.780.501*	23.222.534.120
Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời	*13.189.498.261*	*20.266.461.355*	*33.455.959.616*	*7.601.384.411*	-	7.601.384.411
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	**309.866.326.599**	**158.576.736.689**	**468.443.063.288**	**894.000.375.518**	**(146.433.439.386)**	**747.566.936.132**
Thu nhập chịu thuế suất 20%	298.763.930.017	146.617.651.898	445.381.581.915	891.860.256.783	(154.689.392.174)	737.170.864.609
Thu nhập chịu thuế suất 17%	-	-	-	-	8.255.952.788	8.255.952.788
Thu nhập chịu thuế suất 10%	11.102.396.582	11.959.084.791	23.061.481.373	2.140.118.735	-	2.140.118.735
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh	**60.863.025.662**	**30.519.438.859**	**91.382.464.521**	**178.586.063.230**	**1.403.511.974**	**179.989.575.204**
Trừ: Số thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	(597.954.240)	(597.954.240)	-	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	**60.863.025.662**	**29.921.484.619**	**90.784.510.281**	**178.586.063.230**	**1.403.511.974**	**179.989.575.204**

39. 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 vốn

Tổng Công ty có cam kết góp vốn vào các công ty con, công ty liên doanh với giá trị khoảng 401 tỷ VND.

40. 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 kỳ:

Công ty	Mối quan hệ
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 trực tiếp
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Thương mại Viglacera (trước đây là Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera)	Công ty con gián tiếp đến ngày 26 tháng 6 năm 2026 trước khi sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Công ty con trực tiếp đến ngày 30 tháng 3 năm 2026 trước khi sáp nhập vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Công ty con trực tiếp đến ngày 30 tháng 3 năm 2026 trước khi sáp nhập vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn
Công ty TNHH Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera (trước đây là Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera)	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Công ty con trực tiếp
Công ty ViMariel - CTCP	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH MTV Thương mại Hạ Long	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Viglacera Hưng Yên	Công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty con trực tiếp
Công ty SanVig - CTCP	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

Công ty	Mối quan hệ
Các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	Nhân sự chủ chốt

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	**34.469.793.339**	**294.359.092.045**
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	10.566.864.970	7.581.339.022
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	10.444.434.439	15.065.273.140
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	5.439.581.125	-
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	3.216.314.343	1.400.915.764
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	1.885.927.690	1.728.934.164
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	1.006.017.437	784.150.748
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	580.932.295	1.428.389.206
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	507.796.991	1.654.852.764
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	300.812.118	392.251.073
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	212.642.333	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	64.416.894	133.625.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	51.603.910	84.217.804
Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	45.000.000	-
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	42.000.000	299.790.491
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	40.308.172	25.303.905
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	32.920.622	47.552.899
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	25.000.000	25.000.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	7.220.000	8.828.380.525
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	-	2.757.556.499
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	-	238.232.936.518
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	-	13.395.271.341
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	493.351.182
Mua hàng hóa và dịch vụ	**34.896.475.484**	**66.793.270.293**
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	27.775.182.339	39.339.437.214
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	2.988.463.502	965.493.640
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	2.052.139.401	972.214.041
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	1.732.894.763	1.227.636.581
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	166.299.993	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	150.000.000	150.000.000
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	31.495.486	224.544.232
Công ty TNHH Thương mại Viglacera	-	14.914.241.292
Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	-	6.631.973.318
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	-	2.202.204.303
Công ty Cổ phần Mua bán điện Gelex	-	157.229.232
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	-	8.296.440
Góp vốn	**678.850.000.000**	**495.746.500.000**
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	660.100.000.000	310.589.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	18.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	-	178.500.000.000
Công ty ViMariel - CTCP	-	6.657.500.000
Nhận tiền chuyển nhượng góp vốn	**660.100.000.000**	**-**
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	660.100.000.000	-

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Cho vay	**33.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	33.000.000.000	-
Lãi cho vay	**908.054.795**	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	908.054.795	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	**110.978.616.000**	**57.359.996.000**
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	86.292.000.000	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	23.400.000.000	50.400.000.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	1.009.800.000	4.872.916.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	276.816.000	230.680.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	-	1.856.400.000
Thu nhập khác	**197.937.822**	**150.242.317**
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	144.524.241	78.855.399
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	30.631.093	6.849.102
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	22.782.488	26.840.638
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	-	44.546.280

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Cho vay ngắn hạn	**33.000.000.000**	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	33.000.000.000	-
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**151.551.725.545**	**133.730.499.479**
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	56.047.961.877	56.063.843.997
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	22.327.485.055	6.046.300.706
Công ty ViMariel - CTCP	22.013.613.848	20.303.327.904
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	19.849.039.877	1.311.748.524
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	8.331.545.365	8.331.545.365
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	7.987.685.734	7.669.454.988
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	4.618.848.142	3.707.915.212
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	3.423.911.137	3.447.441.434
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	2.073.603.810	-
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 Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	45.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	10.715.600	-
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	9.328.000	9.328.000
Công ty Cổ phần Bao bì và má phanh Viglacera	1.000	10.319.400
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	-	2.987.643.016
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	-	18.703.842.281
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	-	116.835.052
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	-	102.141.000
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	-	40.014.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	-	32.643.000
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	-	27.904.500
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	-	5.265.000

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**156.607.795.273**	**84.375.447.564**
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	152.472.582.076	82.610.826.013
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	2.300.512.162	1.520.027.515
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	1.834.701.035	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	244.594.036
Phải thu ngắn hạn khác	**428.966.399.518**	**409.974.915.419**
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	321.931.024.149	307.262.717.897
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	61.312.344.674	57.969.273.266
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	28.795.000.000	28.795.000.000
Công ty ViMariel - CTCP	7.653.604.364	7.653.604.364
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.618.090.257	2.594.520.409
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	1.189.474.778	1.189.474.778
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	1.009.800.000	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	986.250.000	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	-	53.263.409
Phải trả người bán ngắn hạn	**10.035.996.490**	**12.124.160.044**
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	7.734.992.770	7.772.053.548
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	1.862.490.692	951.860.800
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	209.814.166	209.814.166
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	110.746.178	162.330.402
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	65.510.000	689.987.121
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	37.174.146	37.174.146
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	15.268.538	15.268.538
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	-	33.633.462
Công ty Cổ phần Vinafacade	-	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	-	776.565.926
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	-	303.219.965
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	-	9.775.035
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**660.165.622.380**	**65.622.380**
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	660.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	65.622.380	65.622.380
Phải trả ngắn hạn khác	**-**	**120.647.900**
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	-	120.647.900
Phải trả dài hạn khác	**43.933.116.970**	**44.041.691.957**
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	43.933.116.970	44.041.691.957

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

		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Hội đồng Quản trị		**3.572.836.364**	**4.050.000.000**
Ông Trần Mạnh Hữu	Chủ tịch	630.000.000	72.000.000
Ông Trần Ngọc Anh	Thành viên kiêm Tổng Giám đốc (bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 8 năm 2026) Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31 tháng 7 năm 2026)	680.400.000	810.000.000
Ông Đinh Văn Hiệp	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 25 tháng 4 năm 2026)	180.654.546	-
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên độc lập (miễn nhiệm ngày 25 tháng 4 năm 2026)	584.181.818	810.000.000
Ông Lê Bá Thọ	Thành viên	745.200.000	810.000.000
Bà Trần Thị Minh Loan	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	680.400.000	810.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 6 năm 2025)	72.000.000	738.000.000
Ban Tổng Giám đốc		**2.936.031.673**	**2.826.144.359**
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc (thôi giữ chức vụ từ ngày 01 tháng 8 năm 2026)	918.000.000	810.000.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 8 năm 2024)	-	160.650.000
Ông Nguyễn Đức Luyện	Phó Tổng Giám đốc	729.419.965	-
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc	643.302.078	-
Ông Hoàng Kim Bồng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2024)	-	137.340.783
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 11 năm 2025)	314.500.000	781.142.609
Ông Nguyễn Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 10 năm 2025)	-	145.271.119
Ông Quách Hữu Thuận	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 12 năm 2025)	330.809.630	791.739.848
Ban Kiểm soát		**1.669.006.566**	**1.733.087.959**
Bà Nguyễn Thị Thắm	Trưởng ban	622.092.716	545.410.944
Ông Trần Mạnh Hữu	Trưởng ban (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 6 năm 2025)	61.780.000	633.245.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	519.593.666	517.365.348
Ông Nguyễn Việt Trung	Thành viên	465.540.184	37.066.667
Kế toán trưởng		**785.859.821**	**690.090.476**
Ông Ngô Trọng Toán	Kế toán trưởng	785.859.821	690.090.476
		8.963.734.424	**9.299.322.794**

41. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	51.129.834.013	658.096.011.482
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay và nợ thuê tài chính theo khế ước thông thường	233.254.449.998	293.712.226.977

42. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Ngày 01 tháng 7 năm năm 2026, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển quyền kiểm soát tại Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ ("PFG") sang Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG") theo phương án tái cấu trúc được phê duyệt tại Nghị quyết số 242/TCT-HĐQT. Theo đó, kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2026, PFG không còn là công ty con trực tiếp của Tổng Công ty mà trở thành công ty con gián tiếp thông qua VFG - công ty con trực tiếp của Tổng Công ty.

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

Phê duyệt, ngày 14 tháng 8 năm 2026