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 08:58:04

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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 60

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 hợp nhất của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA CTCP

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: 0218 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất 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 60, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất 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 14 tháng 8 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**17.044.740.318.427**	**15.665.963.529.603**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**2.098.521.022.627**	**2.373.742.285.740**
1.	Tiền	111		705.293.524.088	961.938.683.732
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.393.227.498.539	1.411.803.602.008
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**2.998.496.043.703**	**2.177.673.955.966**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		2.998.646.043.703	2.178.123.955.966
2.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(150.000.000)	(450.000.000)
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.335.986.379.410**	**1.100.036.527.372**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.014.449.731.562	828.287.602.181
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	312.997.715.854	326.348.314.818
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	320.112.516.415	251.437.137.264
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(311.573.584.421)	(306.036.526.891)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**9.850.611.635.900**	**9.320.924.094.555**
1.	Hàng tồn kho	141		10.006.955.616.053	9.545.335.360.430
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(156.343.980.153)	(224.411.265.875)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**761.125.236.787**	**693.586.665.970**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	78.350.352.205	31.147.724.965
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		568.532.153.394	595.911.525.016
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	22	22.535.407.956	13.822.286.517
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165	19	91.707.323.232	52.705.129.472

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**10.625.307.481.781**	**10.770.671.088.554**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.173.467.631.669**	**1.174.875.380.532**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	2.021.956.430	4.266.810.286
2.	Phải thu dài hạn khác	215	9	1.172.432.633.971	1.170.608.570.246
3.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	10	(986.958.732)	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**5.604.509.922.979**	**5.777.918.337.918**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	13	5.126.899.378.011	5.359.223.564.670
	- Nguyên giá	*222*		*15.144.931.541.325*	*15.124.904.393.164*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(10.018.032.163.314)*	*(9.765.680.828.494)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	266.110.419.392	203.513.493.075
	- Nguyên giá	*225*		*373.083.038.898*	*284.237.479.016*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(106.972.619.506)*	*(80.723.985.941)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	15	211.500.125.576	215.181.280.173
	- Nguyên giá	*228*		*390.515.814.277*	*389.798.490.053*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(179.015.688.701)*	*(174.617.209.880)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**16**	**2.118.185.029.946**	**2.173.608.711.308**
	- Nguyên giá	*241*		*3.278.012.037.045*	*3.291.924.275.705*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(1.159.827.007.099)*	*(1.118.315.564.397)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**	**17**	**722.551.212.964**	**610.918.806.743**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		722.551.212.964	610.918.806.743
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**6**	**248.972.679.080**	**229.906.456.062**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		241.251.210.518	222.184.987.500
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		9.332.682.344	9.332.682.344
3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(1.713.513.782)	(1.713.513.782)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		102.300.000	102.300.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**757.621.005.143**	**803.443.395.991**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	740.724.638.024	792.113.202.743
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	18	16.896.367.119	11.330.193.248
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**27.670.047.800.208**	**26.436.634.618.157**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**		**15.928.945.703.643**	**14.865.741.722.704**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**9.927.260.431.240**	**8.560.554.358.870**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	20	1.746.275.519.628	1.674.022.497.143
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	21	1.237.016.122.737	1.201.472.066.039
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.048.129.393.752	20.720.881.441
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	22	402.419.025.217	481.588.051.666
5.	Phải trả người lao động	315		257.866.156.210	396.588.587.568
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	23	1.438.071.308.810	1.417.456.705.682
7.	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	24	188.444.726.340	142.304.609.817
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	25	359.622.348.915	223.585.654.165
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	26	2.924.065.418.587	2.713.004.905.443
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	27	29.988.420.143	35.207.035.160
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	28	295.361.990.901	254.603.364.746
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**6.001.685.272.403**	**6.305.187.363.834**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	334	23	1.438.890.636	1.445.139.636
2.	Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	24	2.578.165.346.326	2.532.405.847.606
3.	Phải trả dài hạn khác	338	25	38.542.714.552	70.287.782.427
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	26	2.614.866.854.840	2.872.392.766.465
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	18	300.009.889.682	306.254.316.028
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	27	155.350.110.377	157.835.008.101
7.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	29	313.311.465.990	364.566.503.571

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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**	**30**	**11.741.102.096.565**	**11.570.892.895.453**
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		929.144.196.019	929.867.056.019
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		47.384.282.324	48.901.840.974
4.	Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(1.713.600)	(1.713.600)
5.	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(211.681.407.015)	(211.681.407.015)
6.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		57.894.315.468	50.776.466.162
7.	Quỹ đầu tư phát triển	418		1.979.436.092.213	1.753.788.935.677
8.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		6.257.939.977	6.257.939.977
9.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.110.097.861.799	1.609.184.309.958
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ này/năm trước	*420a*		*331.355.700.651*	*205.942.035.011*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	*420b*		*778.742.161.148*	*1.403.242.274.947*
10.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		3.339.070.529.380	2.900.299.467.301
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**27.670.047.800.208**	**26.436.634.618.157**

Tống Thị Thùy	**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 hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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**	**33**	**7.895.702.816.626**	**6.123.850.289.682**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	159.075.031.096	40.417.736.805
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**7.736.627.785.530**	**6.083.432.552.877**
4.	Giá vốn hàng bán	11	34	5.498.812.351.500	4.090.731.622.615
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.237.815.434.030**	**1.992.700.930.262**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	36	130.136.841.788	77.400.116.163
7.	Chi phí tài chính	23	37	157.560.976.645	159.996.914.124
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*128.487.106.710*	*130.321.188.278*
8.	Chi phí bán hàng	25	38	403.299.373.311	415.222.062.656
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	394.248.532.780	369.859.796.053
10.	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	27	6	1.515.417.062	(9.279.702.322)
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26)+27)**	**30**		**1.414.358.810.144**	**1.115.742.571.270**
12.	Thu nhập khác	31	39	54.531.815.325	38.769.810.580
13.	Chi phí khác	32		16.418.994.281	12.929.356.688
14.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**38.112.821.044**	**25.840.453.892**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.452.471.631.188**	**1.141.583.025.162**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	40	311.311.054.032	258.874.595.348
17.	(Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	18	(11.810.600.217)	44.507.294.360
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**1.152.971.177.373**	**838.201.135.454**
19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		778.742.161.148	758.787.946.616
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		374.229.016.225	79.413.188.838
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	41	1.737	1.559

Tống Thị Thùy	**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 hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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***	***1.452.471.631.188***	***1.141.583.025.162***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	387.156.056.632	408.426.331.283
	Các khoản dự phòng	03	(66.103.271.863)	75.199.244.593
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	338.437.904	2.288.291.520
	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(123.988.260.103)	(58.027.545.267)
	Chi phí đi vay	06	128.487.106.710	130.321.188.278
	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***	***1.732.655.754.961***	***1.653.037.284.885***
	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(250.027.607.927)	(633.147.877.417)
	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(461.620.255.623)	(1.167.513.771.210)
	Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	180.677.419.654	522.206.497.431
	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	4.185.937.479	(116.683.088.633)
	Chi phí đi vay đã trả	14	(130.249.425.428)	(131.649.094.666)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(390.609.885.083)	(276.772.861.758)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(74.878.437.383)	(68.427.610.147)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***610.133.500.650***	***(218.950.521.515)***
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	(167.863.486.881)	(175.239.157.850)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	64.035.140.892	10.543.253.673
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.192.886.886.710)	(797.624.552.810)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.414.471.370.738	293.760.040.456
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(18.750.000.000)	(176.436.758.743)
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	52.719.653.371	35.474.511.407
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(848.274.208.590)***	***(809.522.663.867)***

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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 phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu (bao gồm vốn góp của cổ đông không kiểm soát)	31	210.380.000.000	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	2.739.856.783.711	4.407.791.327.497
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(2.848.238.437.687)	(4.148.274.463.959)
4.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(40.365.082.516)	(38.770.139.868)
5.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(98.769.217.689)	(35.871.573.385)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***(37.135.954.181)***	***184.875.150.285***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(275.276.662.121)**	**(843.598.035.097)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**2.373.742.285.740**	**2.860.122.610.379**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	55.399.008	1.287.703.270
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**2.098.521.022.627**	**2.017.812.278.552**

Tống Thị Thùy	**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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 6.361 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 6.141 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con 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 hợp nhất 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 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
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

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất 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, Công ty đã áp dụng Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") do Bộ Tài chính ban hành ngày 20 tháng 4 năm 2026. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày theo hướng dẫn tại điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 43 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 HỢP NHẤT 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	1.462.980.011.418	(51.176.409.410)	1.411.803.602.008
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.160.016.253.311	18.107.702.655	2.178.123.955.966
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	450.000.000	(450.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	270.623.559.981	(19.186.422.717)	251.437.137.264
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(306.486.526.891)	450.000.000	(306.036.526.891)
Hàng tồn kho	4.243.773.659.747	5.301.561.700.683	9.545.335.360.430
Tài sản ngắn hạn khác	-	52.705.129.472	52.705.129.472
Bất động sản đầu tư - Nguyên giá	14.531.711.254.636	(11.239.786.978.931)	3.291.924.275.705
Bất động sản đầu tư - HMLK	(12.358.102.543.328)	11.239.786.978.931	(1.118.315.564.397)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.912.480.507.426	(5.301.561.700.683)	610.918.806.743
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	20.720.881.441	20.720.881.441
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.214.680.705.347	202.776.000.335	1.417.456.705.682
Phải trả ngắn hạn khác	244.306.535.606	(20.720.881.441)	223.585.654.165
Chi phí phải trả dài hạn	204.221.139.971	(202.776.000.335)	1.445.139.636
Vốn khác của chủ sở hữu	17.162.355.346	31.739.485.628	48.901.840.974
Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	31.739.485.628	(31.739.485.628)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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/ Trình bày lại	Số sau phân loại lại/ Trình bày lại
	VND	VND	VND
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.017.595.514.194	(609.169.182.911)	408.426.331.283
Thay đổi hàng tồn kho	(109.292.086.773)	(1.058.221.684.437)	(1.167.513.771.210)
Thay đổi các khoản phải trả	206.479.219.142	315.727.278.289	522.206.497.431
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***1.114.782.646.563***	***(1.351.663.589.059)***	***(236.880.942.496)***
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.526.902.746.909)	1.351.663.589.059	(175.239.157.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***(1.526.902.746.909)***	***1.351.663.589.059***	***(175.239.157.850)***

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty con của Tổng Công ty.

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

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 hợp nhất 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

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

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.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Tổng Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 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 và Thông tư 43 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Tổng Công ty và các công ty con và giữa các công ty con với nhau được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con.

Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại.

Trường hợp giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh, thì khoản chênh lệch này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán/năm phát sinh giao dịch mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ toàn bộ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ phát sinh.

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 là quyền tham gia của Tổng Công ty vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách đó.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên kết. Tại ngày mua khoản đầu tư vào công ty liên kết, bất kỳ phần chênh lệch nào giữa giá phí khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết sẽ được ghi nhận là lợi thế thương mại, được trình bày gộp vào giá trị của khoản đầu tư. Bất kỳ phần chênh lệch nào giữa phần sở hữu của Tổng Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết lớn hơn giá phí khoản đầu tư, sau khi đã đánh giá lại, được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ mà khoản đầu tư được mua.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tổng Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Tổng Công ty trong kết quả kinh doanh giữa niên độ của công ty liên kết. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận.

Khi các công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch (theo chiều xuôi hoặc ngược) với một công ty liên kết với Tổng Công ty, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được điều chỉnh theo quy định kế toán hiện hành.

Công ty liên doanh được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn 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 lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Chuyển đổi Báo cáo tài chính giữa niên độ lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Theo các quy định kế toán hiện hành tại Việt Nam, báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang báo cáo tài chính giữa niên độ lập bằng Đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc sau:

- Tài sản, nợ phải trả của công ty con ở nước ngoài được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ (tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán);
- Vốn góp chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh sau ngày mua công ty con được quy đổi bằng cách tính toán theo các khoản mục doanh thu, chi phí của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ;
- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi tức, cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ báo cáo xấp xỉ tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá biên độ tỷ giá giao ngay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) thì được áp dụng tỷ giá bình quân.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi báo cáo tài chính giữa niên độ được lập bằng đồng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" - Mã số 417 trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền 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, trái phiếu 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.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Đối với hoạt động thương mại: chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho;
- Đối với hàng tồn kho bất động sản: 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 hợp nhất 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	03 - 10

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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	05 - 20
Phương tiện vận tải	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

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, giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, 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 vòng từ 10 đến 50 năm. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Tổng Công ty không trích hao mòn.

Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế

Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 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, 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 từ 10 đến 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 sẵn sàng sử dụng.

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; chi phí sửa chữa, bảo dưỡng đình kỳ tài sản cố định; chi phí sửa chữa, thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm; chi phí bảo hiểm; tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng; phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2; chi phí môi giới, xúc tiến đầu tư và các khoản chi phí khác.

Giá trị 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 hoạt động và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn của hợp đồng thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng.

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

Chi phí môi giới, chi phí xúc tiến đầu tư được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo doanh thu kinh doanh bất động sản.

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác bao gồm chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định định kỳ; chi phí bảo hiểm; chi phí sửa chữa, thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm và 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 hợp nhất 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 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, cổ đông không kiểm soát. Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Tổng Công ty và các Công ty con 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 bao gồm khoản doanh thu nhận trước liên quan đến nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ cho thuê bất động sản chưa được cung cấp và chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình phát sinh từ giao dịch bán và thực hiện thuê lại tài chính.

Khoản doanh thu nhận trước liên quan đến dịch vụ cho thuê bất động sản chưa được cung cấp được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Khoản doanh thu chờ phân bổ là chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình phát sinh từ giao dịch bán và thực hiện thuê lại tài chính lại được Tổng Công ty ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong suốt thời gian thuê tài sản.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính 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 và các công ty con. 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 và các công ty con 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) được tính cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Tổng Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

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 niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi 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 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 hợp nhất 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 kỳ 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 10%.

Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh của Tổng Công ty ("Công ty Kính nổi Viglacera") 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 Công ty Kính nổi Viglacera 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 động ứng dụng công nghệ cao ngày 22 tháng 9 năm 2015 được hưởng thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm, miễn thuế 04 năm, giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Từ tháng 7 năm 2021, Công ty Kính nổi Viglacera bắt đầu được giảm 50% số thuế phải nộp liên quan đến thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm kính tiết kiệm năng lượng.

Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ - Công ty con của Tổng Công ty được hưởng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập chịu thuế phát sinh từ hoạt động đầu tư như sau: áp dụng thuế suất 17% thu nhập chịu thuế trong vòng 10 năm kể từ năm đầu tiên dự án đầu tư của doanh nghiệp có doanh thu (năm 2021) và bằng 20% trong các năm tiếp theo; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm kể từ khi kinh doanh bắt đầu có lãi (năm 2021) và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo.

Ngoài các hoạt động được ưu đãi thuế nêu trên, Tổng Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động kinh doanh khác có phát sinh thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Tiền mặt	5.584.285.179	6.375.572.424
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	691.770.982.414	954.518.497.051
Tiền đang chuyển	7.938.256.495	1.044.614.257
Tương đương tiền (ii)	1.393.227.498.539	1.411.803.602.008
	2.098.521.022.627	**2.373.742.285.740**

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	435.118.467.803	520.006.968.318
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	123.058.890.733	228.729.759.674
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	82.232.616.523	143.283.186.943
Các ngân hàng khác	51.361.007.355	62.498.582.116
	691.770.982.414	**954.518.497.051**

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.154.048.712.427	716.102.581.838
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	107.272.781.775	64.965.088.662
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	68.268.527.398	380.917.934.246
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	50.026.027.397	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	13.611.449.542	145.393.534.247
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	102.119.465.754
Các ngân hàng khác	-	2.304.997.261
	1.393.227.498.539	**1.411.803.602.008**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1,5%/năm đến 4,75%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a1) Ngắn hạn	***2.998.646.043.703***	***(150.000.000)***	***2.178.123.955.966***	***(450.000.000)***
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	*2.998.496.043.703*	-	*2.177.673.955.966*	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.655.775.764.199	-	1.484.006.432.525	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	531.546.409.717	-	470.187.741.646	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	243.810.179.070	-	41.548.648.238	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	207.575.890.413	-	2.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	147.965.152.890	-	117.491.568.392	-
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	139.521.575.342	-	-	-
Các ngân hàng khác	72.301.072.072	-	62.439.565.165	-
- Cho vay	*150.000.000*	*(150.000.000)*	*450.000.000*	*(450.000.000)*
Đối tượng khác	150.000.000	(150.000.000)	450.000.000	(450.000.000)
a2) Dài hạn	***102.300.000***	***-***	***102.300.000***	***-***
- Trái phiếu	*20.000.000*	-	*20.000.000*	-
- Các khoản đầu tư khác	*82.300.000*	-	*82.300.000*	-

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,4%/năm đến 9,15%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2,8%/năm đến 5,8%/năm). Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi đang được sử dụng để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

Giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định bằng giá gốc trừ khoản dự phòng.

b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
- Đầu tư vào công ty liên doanh	***132.383.312.719***	***163.997.324.426***	***132.383.312.719***	***163.760.227.934***
Công ty SanVig - CTCP (iv)	132.383.312.719	163.997.324.426	132.383.312.719	163.760.227.934
- Đầu tư vào công ty liên kết	***113.997.792.337***	***77.253.886.092***	***95.247.792.337***	***58.424.759.566***
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera (iv)	40.539.858.320	45.240.059.732	21.789.858.320	22.285.775.055
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều (i)	40.000.000.000	18.196.547.629	40.000.000.000	23.135.072.798

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II (iv)	22.000.000.000	10.739.979.735	22.000.000.000	9.704.643.995
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	2.851.113.996	4.837.506.400	3.073.082.718
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (iv)	3.482.862.617	-	3.482.862.617	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (iii)	2.002.000.000	-	2.002.000.000	-
Công ty Cổ phần Vinafacade (iv)	909.380.000	-	909.380.000	-
Công ty Magno GMBH (iv)	226.185.000	226.185.000	226.185.000	226.185.000
	246.381.105.056	**241.251.210.518**	**227.631.105.056**	**222.184.987.500**

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều tại 30 tháng 6 năm 2026 là 21.200.000.000 VND (tại 31 tháng 12 năm 2025: 22.000.000.000 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) 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 liên doanh, liên kết trong kỳ như sau:

Công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động kinh doanh có lãi	3 công ty	2 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	5 công ty	7 công ty
Đang trong quá trình giải thể	1 công ty	1 công ty

Biến động khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Số dư đầu kỳ	Góp thêm vốn trong kỳ	Phần lãi/(lỗ) công ty liên doanh, liên kết	Chênh lệch tỷ giá hối đoái do chuyển đổi báo cáo bằng ngoại tệ	Phân phối quỹ	Số dư cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Đầu tư vào công ty liên doanh						
Công ty SanVig - CTCP	163.760.227.934	-	1.399.481.756	3.852.623.878	(5.015.009.142)	163.997.324.426
- Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	22.285.775.055	18.750.000.000	4.241.093.457	-	(36.808.780)	45.240.059.732
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	23.135.072.798	-	(4.938.525.169)	-	-	18.196.547.629
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	9.704.643.995	-	1.035.335.740	-	-	10.739.979.735
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	3.073.082.718	-	(221.968.722)	-	-	2.851.113.996
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Vinafacade	-	-	-	-	-	-
Công ty Magno GMBH	226.185.000	-	-	-	-	226.185.000
	222.184.987.500	**18.750.000.000**	**1.515.417.062**	**3.852.623.878**	**(5.051.817.922)**	**241.251.210.518**

Trong kỳ, các giao dịch giữa Tổng Công ty và các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, mua hàng hóa và các hoạt động tài chính liên quan đến góp vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia như trình bày tại Thuyết minh số 43.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	(623.330.293)	1.305.017.929	(623.330.293)
Công ty Cổ phần Visaho	5.400.000.000	-	5.400.000.000	-
Công ty Cổ phần Cầu Xây	1.184.497.242	-	1.184.497.242	-
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Viglacera Land	353.167.173	(183.489)	353.167.173	(183.489)
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô	590.000.000	(590.000.000)	590.000.000	(590.000.000)
Công ty Cổ phần Viglacera Delta	500.000.000	(500.000.000)	500.000.000	(500.000.000)
	9.332.682.344	**(1.713.513.782)**	**9.332.682.344**	**(1.713.513.782)**

Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 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.

7. PHẢI THU 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
a. Ngắn hạn				
Phải thu khách hàng mảng vật liệu xây dựng	646.715.949.884	(190.665.760.276)	578.121.642.507	(186.660.763.170)
Phải thu khách hàng mảng bất động sản	309.159.001.186	(36.069.764.868)	177.971.204.171	(29.547.049.155)
Các khoản phải thu khách hàng khác	58.574.780.492	(7.344.037.854)	72.194.755.503	(7.344.037.854)
	1.014.449.731.562	**(234.079.562.998)**	**828.287.602.181**	**(223.551.850.179)**
Chi tiết số dư phải thu ngắn hạn của khách hàng theo đối tượng như sau:				
Emser Tiles, LLC	75.323.337.918	-	114.216.930.647	-
Công ty TNHH FutureM Việt Nam	42.561.494.947	-	-	-
The Mosaic Tile Company Limited	35.514.910.058	-	35.211.373.129	-
Công ty TNHH Tập đoàn Huali Việt Nam	34.309.597.856	-	-	-
Các đối tượng khác	826.740.390.783	(234.079.562.998)	678.859.298.405	(223.551.850.179)
	1.014.449.731.562	**(234.079.562.998)**	**828.287.602.181**	**(223.551.850.179)**
Trong đó:				
Các khoản phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 43)	10.152.830.899	-	6.431.598.174	-
b. Dài hạn				
Phải thu khách hàng mảng vật liệu xây dựng	2.021.956.430	(236.006.732)	4.266.810.286	-
	2.021.956.430	**(236.006.732)**	**4.266.810.286**	**-**
Chi tiết số dư phải thu dài hạn của khách hàng theo đối tượng như sau:				
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	1.785.949.698	-	2.142.749.698	-
Đối tượng khác	236.006.732	(236.006.732)	2.124.060.588	-
	2.021.956.430	**(236.006.732)**	**4.266.810.286**	**-**
Trong đó:				
Các khoản phải thu dài hạn từ bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 43)	1.785.949.698		2.142.749.698	

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Thái Nguyên	60.412.880.990	7.150.765.898
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	22.622.848.128	22.622.848.128
Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Vạn Ninh	38.989.999	67.034.454.253
Công ty Cổ phần SCI E&C	2.175.568.614	20.617.019.172
Các đối tượng khác	227.747.428.123	208.923.227.367
	312.997.715.854	**326.348.314.818**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 43)	13.690.334.491	744.594.036

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				
Cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	66.790.704.103	-	86.004.272.122	-
Phải thu chi phí đầu tư dự án BT - Nhà ở thương mại Yên Phong 9,1 ha	51.764.824.476	-	-	-
Phải thu về tiền tạm ứng	34.999.677.585	(424.308.956)	26.838.699.113	(771.036.396)
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác (i)	33.642.634.419	(16.754.634.419)	33.642.634.419	(16.754.634.419)
Phải thu về tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Khu công nghiệp Hưng Yên	26.229.816.500	-	-	-
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 khác	93.025.396.824	(39.308.180.007)	91.292.069.102	(42.661.024.164)
	320.112.516.415	**(56.487.123.382)**	**251.437.137.264**	**(60.186.694.979)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan				
(Chi tiết tại Thuyết minh số 43)	4.755.356.908	-	4.761.959.705	-
b. Dài hạn				
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp	1.107.074.999.357	-	1.115.880.999.414	-
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn	63.572.627.191	-	53.976.618.832	-
Phải thu khác	1.785.007.423	(750.952.000)	750.952.000	-
	1.172.432.633.971	**(750.952.000)**	**1.170.608.570.246**	**-**
Trong đó:				
Phải thu dài hạn khác bên liên quan				
(Chi tiết tại Thuyết minh số 43)	750.952.000		750.952.000	

(i) Đây là các chi phí của "Dự án Khu tái định cư và nhà ở CBCNV nhà máy Ngói Tuynel tại thôn Bằng Xăm, Phường Hoành Bồ, tỉnh Quảng Ninh" được thực hiện với mục đích xây dựng nhà ở tập thể và khu dân cư cho cán bộ công nhân viên của Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long ("VHL") - Công ty con của Tổng Công ty. Dự án được triển khai từ năm 2009, nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan về nhu cầu thị trường làm dự án chậm tiến độ nên Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 3791/QĐ-KHĐT ngày 25 tháng 12 năm 2017 chấm dứt hoạt động đầu tư đối với dự án này. Ngày 10 tháng 01 năm 2018, UBND Tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 44/QĐ-UBND thu hồi đất đã giao cho VHL thực hiện dự án, và giao UBND phường Hoành Bồ đề xuất phương án xử lý đối với tiền sử dụng đất và kinh phí giải phóng mặt bằng mà VHL đã chi trả theo quy định của pháp luật. Hiện tại, VHL đang tiếp tục phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất phường Hoành Bồ để tiến hành bàn giao đất cho địa phương, xác định giá trị và thực hiện các thủ tục bồi hoàn các khoản chi phí VHL đã đầu tư vào dự án. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, VHL đã thực hiện trích lập dự phòng tương ứng với phần chi phí san nền, tư vấn dự án và đền bù với số tiền 16,75 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 16,75 tỷ VND).

10. NỢ XẤU

	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
UBND phường Hoành Bồ	33.642.634.419	16.888.000.000	33.642.634.419	16.888.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hưng Lợi	3.043.871.850	-	10.413.871.850	-
Các đối tượng khác	305.918.906.348	13.156.869.464	289.624.646.809	10.756.626.187
	342.605.412.617	**30.044.869.464**	**333.681.153.078**	**27.644.626.187**
Dự phòng đã trích lập		***312.560.543.153***		***306.036.526.891***

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	60.734.260.530	-	64.507.652.295	-
Nguyên liệu, vật liệu	666.571.908.373	(29.067.130.562)	595.114.523.838	(28.875.005.627)
Công cụ, dụng cụ	114.097.170.372	(13.867.805.723)	105.797.936.332	(8.191.343.832)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.313.625.628.134	(3.181.585.311)	6.812.241.008.151	(3.181.585.311)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	*79.050.958.580*	*(3.181.585.311)*	*62.770.674.442*	*(3.181.585.311)*
- Bất động sản (i)	*7.234.574.669.554*	-	*6.749.470.333.709*	-
Sản phẩm	1.779.181.590.590	(89.828.232.813)	1.880.914.712.020	(171.582.680.269)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	*1.775.565.589.870*	*(89.828.232.813)*	*1.877.295.682.391*	*(171.582.680.269)*
- Bất động sản	*3.616.000.720*	-	*3.619.029.629*	-
Hàng hoá	51.776.358.025	(13.057.534.400)	41.904.157.148	(9.463.074.793)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	*51.776.358.025*	*(13.057.534.400)*	*41.904.157.148*	*(9.463.074.793)*
Hàng gửi bán	20.968.700.029	(7.341.691.344)	44.855.370.646	(3.117.576.043)
	10.006.955.616.053	**(156.343.980.153)**	**9.545.335.360.430**	**(224.411.265.875)**

Trong kỳ, Tổng Công ty đã hoàn nhập dự phòng với số tiền là 91.470.242.554 VND (kỳ trước: 4.481.414.218 VND) và trích lập bổ sung dự phòng với số tiền là 23.402.956.832 VND (kỳ trước: 75.986.432.792 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 26, một số hàng tồn kho với giá trị khoảng 4.214 tỷ VND (đầu kỳ: 4.337 tỷ VND) đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng.

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang 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 Sông Công II giai đoạn 2	892.510.204.224	808.601.710.630
Dự án Khu công nghiệp Dốc đá trắng	659.833.079.807	428.759.391.354
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 Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Vimariel	499.580.079.811	495.616.648.140
Các dự án khác	2.305.526.641.750	2.080.727.722.044
	7.234.574.669.554	**6.749.470.333.709**

Trong kỳ, tổng chi phí đi vay được vốn hóa vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số dự án chủ yếu do Tổng Công ty đang thực hiện là 85.000.280.956 VND (kỳ trước: 34.702.862.190 VND).

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	31.794.385.423	20.362.883.104
Chi phí môi giới, xúc tiến đầu tư	1.178.639.239	3.337.100.000
Chi phí bảo hiểm	7.692.398.120	2.138.811.647
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định	19.790.157.981	1.120.345.462
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	1.529.297.500	285.637.818
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	9.840.935.003	669.866.878
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	6.524.538.939	3.233.080.056
	78.350.352.205	**31.147.724.965**
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	609.306.379.749	630.654.320.327
Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định	67.471.039.028	91.490.680.200
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	41.939.522.246	53.914.546.746
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.450.495.325	5.525.290.565
Chi phí thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm	10.514.676.878	760.020.590
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	6.042.524.798	9.768.344.315
	740.724.638.024	**792.113.202.743**

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	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	**6.082.727.847.278**	**8.610.944.635.849**	**334.920.797.871**	**83.376.956.235**	**12.934.155.931**	**15.124.904.393.164**
Mua sắm trong kỳ	83.868.200	46.536.986.007	3.623.021.448	1.088.853.860	-	51.332.729.515
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.706.237.633	18.364.832.865	-	-	-	25.071.070.498
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	9.056.663.733	310.190.909	-	-	9.366.854.642
Bán và thuê lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(72.017.516.781)	-	-	-	(72.017.516.781)
Phân loại lại	1.871.420.670	(128.802.273)	-	128.802.273	(1.871.420.670)	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(32.627.273)	-	-	-	(32.627.273)
Chênh lệch chuyển đổi BCTC	-	206.053.251	57.436.841	-	128.100	263.618.192
Điều chỉnh do quyết toán	339.473.050	5.703.546.318	-	-	-	6.043.019.368
Số dư cuối kỳ	**6.091.728.846.831**	**8.618.633.771.696**	**338.911.447.069**	**84.594.612.368**	**11.062.863.361**	**15.144.931.541.325**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	**3.045.603.331.770**	**6.398.178.152.348**	**277.287.307.575**	**34.851.356.558**	**9.760.680.243**	**9.765.680.828.494**
Khấu hao trong kỳ	107.848.736.625	193.537.478.370	7.695.203.279	3.184.299.698	422.486.025	312.688.203.997
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	3.735.873.790	90.982.407	-	-	3.826.856.197
Bán và thuê lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(64.338.276.351)	-	-	-	(64.338.276.351)
Phân loại lại	1.871.420.670	-	-	-	(1.871.420.670)	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(32.627.273)	-	-	-	(32.627.273)
Chênh lệch chuyển đổi BCTC	-	149.613.047	57.436.841	-	128.362	207.178.250
Số dư cuối kỳ	**3.155.323.489.065**	**6.531.230.213.931**	**285.130.930.102**	**38.035.656.256**	**8.311.873.960**	**10.018.032.163.314**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	**3.037.124.515.508**	**2.212.766.483.501**	**57.633.490.296**	**48.525.599.677**	**3.173.475.688**	**5.359.223.564.670**
Tại ngày cuối kỳ	**2.936.405.357.766**	**2.087.403.557.765**	**53.780.516.967**	**46.558.956.112**	**2.750.989.401**	**5.126.899.378.011**

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 26, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 khoảng 2.814 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 2.660 tỷ VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 4.744 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 5.065 tỷ VND).

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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**272.461.327.303**	**11.776.151.713**	**284.237.479.016**
Thuê tài chính trong kỳ	23.860.825.197	2.334.072.546	26.194.897.743
Bán và thuê lại tài sản thuê tài chính	72.017.516.781	-	72.017.516.781
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(9.056.663.733)	(310.190.909)	(9.366.854.642)
Số dư cuối kỳ	**359.283.005.548**	**13.800.033.350**	**373.083.038.898**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**76.129.005.602**	**4.594.980.339**	**80.723.985.941**
Khấu hao trong kỳ	28.803.698.523	1.271.791.239	30.075.489.762
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(3.735.873.790)	(90.982.407)	(3.826.856.197)
Số dư cuối kỳ	**101.196.830.335**	**5.775.789.171**	**106.972.619.506**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**196.332.321.701**	**7.181.171.374**	**203.513.493.075**
Tại ngày cuối kỳ	**258.086.175.213**	**8.024.244.179**	**266.110.419.392**

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	**236.323.907.377**	**3.305.486.937**	**22.697.967.314**	**117.214.295.591**	**10.256.832.834**	**389.798.490.053**
Tăng do quyết toán	-	-	-	-	717.324.224	717.324.224
Số dư cuối kỳ	**236.323.907.377**	**3.305.486.937**	**22.697.967.314**	**117.214.295.591**	**10.974.157.058**	**390.515.814.277**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	**103.417.564.486**	**1.745.641.500**	**14.665.699.934**	**50.459.386.336**	**4.328.917.624**	**174.617.209.880**
Khấu hao trong kỳ	2.158.339.712	137.728.626	661.015.207	1.220.008.858	221.386.418	4.398.478.821
Số dư cuối kỳ	**105.575.904.198**	**1.883.370.126**	**15.326.715.141**	**51.679.395.194**	**4.550.304.042**	**179.015.688.701**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	**132.906.342.891**	**1.559.845.437**	**8.032.267.380**	**66.754.909.255**	**5.927.915.210**	**215.181.280.173**
Tại ngày cuối kỳ	**130.748.003.179**	**1.422.116.811**	**7.371.252.173**	**65.534.900.397**	**6.423.853.016**	**211.500.125.576**

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 26, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 khoảng 9,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 10,1 tỷ VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 32,8 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 31,4 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng (Trình bày lại)	Tổng (Trình bày lại)
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**1.656.017.166.681**	**1.635.907.109.024**	**3.291.924.275.705**
Giảm do quyết toán	(13.912.238.660)	-	(13.912.238.660)
Số dư cuối kỳ	**1.642.104.928.021**	**1.635.907.109.024**	**3.278.012.037.045**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**500.472.498.253**	**617.843.066.144**	**1.118.315.564.397**
Trích khấu hao trong kỳ	23.696.925.633	17.814.517.069	41.511.442.702
Số dư cuối kỳ	**524.169.423.886**	**635.657.583.213**	**1.159.827.007.099**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**1.155.544.668.428**	**1.018.064.042.880**	**2.173.608.711.308**
Tại ngày cuối kỳ	**1.117.935.504.135**	**1.000.249.525.811**	**2.118.185.029.946**

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 tài sản cố định vô hình trở lên tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 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 145,6 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 06 năm 2026 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất 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.

17. 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 Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	285.506.566.036	285.506.566.036
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	178.082.802.880	175.642.294.188
Dự án ứng dụng đổi mới công nghệ, nâng cao năng lực sản xuất tại Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	103.206.433.781	15.896.082.150
Các công trình khác	155.755.410.267	133.873.864.369
	722.551.212.964	**610.918.806.743**

Như trình bày tại Thuyết minh số 26, Tổng Công ty đã thế chấp chi phí xây dựng cơ bản dở dang với giá trị tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 khoảng 499 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 497 tỷ VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

18. 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 phát sinh từ các khoản chênh lệch khi hợp nhất kinh doanh	16.896.367.119	11.330.193.248
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**16.896.367.119**	**11.330.193.248**
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch khi hợp nhất kinh doanh	300.009.889.682	306.254.316.028
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**300.009.889.682**	**306.254.316.028**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
c. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	(11.810.600.217)	44.507.294.360
(Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	**(11.810.600.217)**	**44.507.294.360**

19. 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	91.707.323.232	52.705.129.472
	91.707.323.232	**52.705.129.472**
Chi tiết các khoản tiền và tương đương tiền hạn chế sử dụng:		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	39.670.803.522	27.605.074.677
Ngân hàng TMCP Quân đội	20.000.000.000	
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	20.481.315.069	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.141.204.641	5.043.397.261
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	20.056.657.534
Các ngân hàng khác	1.414.000.000	-
	91.707.323.232	**52.705.129.472**

Như trình bày tại Thuyết minh 26, các khoản tương đương tiền đang bị phong tỏa để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại ngân hàng.

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Năng lượng Việt Nam	248.042.147.430	213.717.218.087
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	57.111.731.430	57.111.731.430
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	44.684.218.904	46.892.446.530
Công ty Cổ phần CNG Việt Nam - Chi nhánh miền Bắc	29.996.069.676	16.014.068.703
King-strong Diamond Applied Technology Co., Ltd	27.501.714.415	9.089.366.489
Công ty Cổ phần Tập đoàn VINA Top	25.234.809.419	6.815.731.080
Công ty Cổ phần Phân phối Khí thấp áp Dầu Khí Việt Nam - Xí nghiệp Phân phối Khí thấp áp Vũng Tàu	18.903.390.150	18.564.317.958
Công ty TNHH Mitsui Việt Nam	10.864.837.402	22.785.379.610
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	9.747.315.725	23.365.194.193
China Triumph International Engineering Co., Ltd	-	19.796.956.388
Các đối tượng khác	1.274.189.285.077	1.239.870.086.675
	1.746.275.519.628	**1.674.022.497.143**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 43)	45.893.224.988	48.054.923.465

21. 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	989.281.776.659	857.140.154.703
Khách hàng mua nhà trả trước	102.671.997.873	175.641.432.455
Khách hàng khác	145.062.348.205	168.690.478.881
	1.237.016.122.737	**1.201.472.066.039**

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

	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	5.160.798.197	23.170.554.575	137.397.875.525	148.290.341.326	7.054.055.903	14.171.346.480
Thuế xuất, nhập khẩu	22.689.703	109.998	3.150.594.925	2.734.729.792	7.499.965	400.785.393
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.799.756.868	370.239.518.168	311.459.435.210	390.609.885.083	10.281.912.295	299.571.223.722
Thuế thu nhập cá nhân	3.193.233.201	7.765.063.921	36.955.466.853	39.972.175.481	3.792.831.766	5.347.953.858
Thuế tài nguyên	-	173.726.729	1.049.218.046	1.211.589.315	-	11.355.460
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.868.573.074	22.186.321.493	23.511.541.775	20.458.936.736	1.041.223.162	23.411.576.620
Các loại thuế, phí khác	777.235.474	58.052.756.782	13.283.159.178	11.411.781.667	357.884.865	59.504.783.684
	13.822.286.517	**481.588.051.666**	**526.807.291.512**	**614.689.439.400**	**22.535.407.956**	**402.419.025.217**

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.202.461.472.660	1.290.214.154.859
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu, môi giới, hoa hồng đại lý	56.718.907.158	14.495.544.000
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp, khách sạn	35.369.106.397	16.650.777.361
Chi phí quảng cáo, truyền thông	30.615.817.932	3.845.320.000
Chi phí lãi vay phải trả	24.863.012.618	26.649.051.946
Chi phúc lợi cho nhân viên	11.176.160.503	423.379.656
Chi phí phải trả khác	76.866.831.542	65.178.477.860
	1.438.071.308.810	**1.417.456.705.682**
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	1.438.890.636	1.445.139.636
	1.438.890.636	**1.445.139.636**

24. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu trong 12 tháng tới	146.014.697.649	130.959.836.484
Chênh lệch giá bán tài sản và giá trị còn lại của tài sản bán và tái thuê tài chính	30.232.205.766	161.675.530
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	12.197.822.925	11.183.097.803
	188.444.726.340	**142.304.609.817**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu sau 12 tháng tới	2.547.294.883.394	2.532.405.847.606
Chênh lệch giá bán tài sản và giá trị còn lại của tài sản bán và tái thuê tài chính	30.870.462.932	-
	2.578.165.346.326	**2.532.405.847.606**

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	125.918.649.738	38.180.070.288
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	124.769.487.000	42.258.063.000
Phải trả các tổ đội thi công	28.588.565.665	32.250.312.221
Phải trả Bộ Xây dựng về Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	-	38.743.400.841
Các khoản phải trả khác	80.345.646.512	72.153.807.815
	359.622.348.915	**223.585.654.165**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	38.542.714.552	69.455.476.927
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	832.305.500
	38.542.714.552	**70.287.782.427**

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	**1.705.518.030.527**	**2.762.237.627.094**	**2.790.450.649.972**	**1.677.305.007.649**
- Vay ngân hàng (i)	*1.660.947.173.747*	*2.757.479.697.769*	*2.783.057.506.275*	*1.635.369.365.241*
- Vay đối tượng khác	*44.570.856.780*	*4.757.929.325*	*7.393.143.697*	*41.935.642.408*
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	**1.007.486.874.916**	**740.045.092.058**	**500.771.556.036**	**1.246.760.410.938**
- Vay dài hạn đến hạn trả	955.289.840.576	684.116.614.346	462.746.843.520	1.176.659.611.402
- Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	52.197.034.340	55.928.477.712	38.024.712.516	70.100.799.536
	2.713.004.905.443	**3.502.282.719.152**	**3.291.222.206.008**	**2.924.065.418.587**

(i) Các khoản vay ngắn hạn theo ngân hàng như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.204.694.966.479	961.440.635.843
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	51.629.260.148	116.013.662.855
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	264.009.147.580	410.288.756.959
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	5.243.174.021	53.325.318.789
Ngân hàng TMCP Quân đội	39.880.384.355	49.878.799.301
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	69.912.432.658	70.000.000.000
	1.635.369.365.241	**1.660.947.173.747**

Lãi suất của các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Tổng Công ty được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong kỳ, lãi suất của các khoản vay trọng yếu biến động trong khoảng từ 6,0%/năm đến 8,4%/năm (kỳ trước: từ 4,8%/năm đến 7,0%/năm).

b. Vay dài hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay dài hạn (i)	3.779.230.413.574	398.661.915.422	478.830.546.520	3.699.061.782.476
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	100.649.227.807	102.281.338.011	40.365.082.516	162.565.483.302
	3.879.879.641.381	**500.943.253.433**	**519.195.629.036**	**3.861.627.265.778**
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng12 tháng	1.007.486.874.916			1.246.760.410.938
- Số phải trả sau 12 tháng	2.872.392.766.465			2.614.866.854.840

(i) Các khoản vay dài hạn theo ngân hàng như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.751.855.813.086	3.109.348.751.642
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	548.881.384.234	502.751.550.221
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	278.062.896.965	36.771.261.080
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	69.350.877.191	79.789.473.683
Đối tượng khác	50.910.811.000	49.003.296.248
	3.699.061.782.476	**3.779.230.413.574**

Lãi suất của các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Tổng Công ty được quy định theo từng hợp đồng vay. Trong kỳ, lãi suất các khoản vay trọng yếu biến động trong khoảng từ 6,0%/năm đến 9,4%/năm (kỳ trước: 5,9%/năm đến 8,7%/năm).

(ii) Các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	98.469.151.257	40.498.132.662
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	23.796.976.010	37.708.879.996
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	39.939.404.102	21.959.046.718
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust	359.951.933	483.168.431
	162.565.483.302	**100.649.227.807**

Lãi suất của các khoản nợ thuê tài chính của Tổng Công ty được quy định theo từng khoản vay. Trong kỳ, lãi suất biến động trong khoảng từ 7,83%/năm đến 11,9%/năm (kỳ trước: 7,2%/năm đến 10,5%/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	1.246.760.410.938	1.007.486.874.916
Trong năm thứ hai	1.371.694.862.062	1.129.483.334.459
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.132.182.024.962	1.593.340.525.635
Sau năm năm	110.989.967.816	149.568.906.371
	3.861.627.265.778	**3.879.879.641.381**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(1.246.760.410.938)	(1.007.486.874.916)
Số phải trả sau 12 tháng	**2.614.866.854.840**	**2.872.392.766.465**

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn và nợ thuê tài chính của Tổng Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi:

- Một số hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6, 19);
- Một số quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng được tài trợ vốn (Thuyết minh số 7);
- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11);
- Một số tài sản cố định, quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai từ các dự án xây dựng cơ bản thuộc sở hữu của Tổng Công ty và các công ty con (Thuyết minh số 13, 15, 16, 17);

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Phân loại lại	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	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
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	6.231.594.832	-	-	(145.670.000)	6.085.924.832
Khác	5.746.533.340	-	-	(5.102.653.390)	643.879.950
	35.207.035.160	**-**	**388.006.873**	**(5.606.621.890)**	**29.988.420.143**
b. Dài hạn					
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	137.681.590.646	-	(388.006.873)	(1.532.459.627)	135.761.124.146
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	5.469.174.595	19.716.429	-		5.488.891.024
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.136.276.860	-	-	(478.013.653)	658.263.207
Khác	13.547.966.000	-	-	(106.134.000)	13.441.832.000
	157.835.008.101	**19.716.429**	**(388.006.873)**	**(2.116.607.280)**	**155.350.110.377**

(i) Chi phí hoàn nguyên môi trường trích vào chi phí sản xuất trong kỳ và được Tổng Công ty sử dụng khi thực hiện hoàn nguyên môi trường các mỏ đất sét, mỏ khai thác.

28. 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	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	254.603.364.746	242.213.792.463
Tăng trong kỳ	64.382.025.957	62.827.544.378
- Trích quỹ	*64.382.025.957*	*62.827.544.378*
Giảm trong kỳ	(23.623.399.802)	(37.069.132.921)
- Sử dụng quỹ	*(23.623.399.802)*	*(37.069.132.921)*
Số dư cuối kỳ	**295.361.990.901**	**267.972.203.920**

29. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	364.566.503.571	429.400.238.372
Giảm trong kỳ	(51.255.037.581)	(56.456.671.392)
- Sử dụng quỹ	*(5.549.092.074)*	*(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 39)	*(45.705.945.507)*	*(46.753.250.684)*
Số dư cuối kỳ	**313.311.465.990**	**372.943.566.980**

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu (Trình bày lại)	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ	4.483.500.000.000	929.867.056.019	48.901.840.974	(1.713.600)	(211.681.407.015)	1.595.971.326.553	27.034.728.326	6.257.939.977	1.426.065.505.266	1.644.049.261.603	9.949.964.538.103
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	758.787.946.616	79.413.188.838	838.201.135.454
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	157.817.609.124	-	-	(157.817.609.124)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.381.805.552)	(4.445.738.826)	(62.827.544.378)
Trả thù lao của Người quản lý	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.204.629.856)	(1.030.370.144)	(2.235.000.000)
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.830.004.000)	(35.830.004.000)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171.500.000.000	171.500.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	16.191.661.768	-	-	8.440.293	16.200.102.061
Khác	-	-	(1.517.558.650)	-	-	-	-	-	(1.789.693.506)	(1.576.923)	(3.308.829.079)
Số dư cuối kỳ	**4.483.500.000.000**	**929.867.056.019**	**47.384.282.324**	**(1.713.600)**	**(211.681.407.015)**	**1.753.788.935.677**	**43.226.390.094**	**6.257.939.977**	**1.965.659.713.844**	**1.853.663.200.841**	**10.871.664.398.161**

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu (Trình bày lại)	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu kỳ	4.483.500.000.000	929.867.056.019	48.901.840.974	(1.713.600)	(211.681.407.015)	1.753.788.935.677	50.776.466.162	6.257.939.977	1.609.184.309.958	2.900.299.467.301	11.570.892.895.453
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	210.380.000.000	210.380.000.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	778.742.161.148	374.229.016.225	1.152.971.177.373
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	-	-	-	237.034.110.244	-	-	(237.034.110.244)	-	-
Phân bổ quỹ Đầu tư phát triển do sáp nhập Công ty con	-	-	-	-	-	(11.386.953.708)	-	-	11.386.953.708	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(59.499.017.566)	(4.883.008.391)	(64.382.025.957)
Trả thù lao của Người quản lý (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.058.024.770)	(839.575.230)	(1.897.600.000)
Trả cổ tức (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(986.370.000.000)	(139.807.730.000)	(1.126.177.730.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	7.117.849.306	-	-	2.358.472	7.120.207.778
Khác	-	(722.860.000)	(1.517.558.650)	-	-	-	-	-	(5.254.410.435)	(309.998.997)	(7.804.828.082)
Số dư cuối kỳ	**4.483.500.000.000**	**929.144.196.019**	**47.384.282.324**	**(1.713.600)**	**(211.681.407.015)**	**1.979.436.092.213**	**57.894.315.468**	**6.257.939.977**	**1.110.097.861.799**	**3.339.070.529.380**	**11.741.102.096.565**

(i) Trong kỳ, Tổng Công ty và các công ty con tiến hành trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị từ nguồn lợi nhuận năm 2025 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

(ii) Trong kỳ, Tổng Công ty và các công ty con thực hiện chia cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2025 và tạm ứng cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2026 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị.

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 (tại 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**

31. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

a. Ngoại tệ các loại

Ngoại tệ các loại	Đơn vị tính	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đô la Mỹ	USD	1.589.214,78	1.136.808,40
Euro	EUR	41.413,03	36.476,37
Rúp Nga	RUB	7.004.011,73	2.928.703,66
Đồng Peso	CUP	15.237,88	20.137,88

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	12.604.497.492	12.543.088.998

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

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	25.388.053.767.387	4.085.986.498.104	1.223.987.157.291	3.305.832.964.478	782.892.050.818	188.382.789.772	(7.570.956.473.841)	27.404.178.754.009
Tài sản không phân bổ								265.869.046.199
Tổng tài sản	**25.388.053.767.387**	**4.085.986.498.104**	**1.223.987.157.291**	**3.305.832.964.478**	**782.892.050.818**	**188.382.789.772**	**(7.570.956.473.841)**	**27.670.047.800.208**
Nợ phải trả của các bộ phận	(17.503.947.642.624)	(2.494.802.665.451)	(691.791.861.766)	(2.487.736.286.414)	(346.709.181.215)	(110.114.992.341)	8.006.166.815.850	(15.628.935.813.961)
Nợ phải trả không phân bổ								(300.009.889.682)
Tổng nợ phải trả	**(17.503.947.642.624)**	**(2.494.802.665.451)**	**(691.791.861.766)**	**(2.487.736.286.414)**	**(346.709.181.215)**	**(110.114.992.341)**	**8.006.166.815.850**	**(15.928.945.703.643)**

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	24.015.259.975.415	3.654.569.736.232	1.194.371.544.590	3.474.030.311.097	777.335.444.945	147.498.388.049	(7.067.667.431.481)	26.195.397.968.847
Tài sản không phân bổ								241.236.649.310
Tổng tài sản	**24.015.259.975.415**	**3.654.569.736.232**	**1.194.371.544.590**	**3.474.030.311.097**	**777.335.444.945**	**147.498.388.049**	**(7.067.667.431.481)**	**26.436.634.618.157**
Nợ phải trả của các bộ phận	(15.563.914.196.583)	(2.680.305.425.818)	(691.285.278.877)	(2.667.617.887.728)	(364.518.670.002)	(88.917.437.445)	7.497.071.489.777	(14.559.487.406.676)
Nợ phải trả không phân bổ								(306.254.316.028)
Tổng nợ phải trả	**(15.563.914.196.583)**	**(2.680.305.425.818)**	**(691.285.278.877)**	**(2.667.617.887.728)**	**(364.518.670.002)**	**(88.917.437.445)**	**7.497.071.489.777**	**(14.865.741.722.704)**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.241.002.003.385	1.405.118.992.521	608.176.299.506	1.797.872.936.802	472.585.996.244	211.871.557.072	7.736.627.785.530
Chi phí hoạt động kinh doanh	1.796.167.211.220	1.269.995.939.352	408.353.435.180	1.480.046.539.430	375.091.790.626	169.157.435.692	5.498.812.351.500
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	**1.444.834.792.165**	**135.123.053.169**	**199.822.864.326**	**317.826.397.372**	**97.494.205.618**	**42.714.121.380**	**2.237.815.434.030**
Chi phí không phân bổ							797.547.906.091
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							1.440.267.527.939
Lợi nhuận khác							38.112.821.044
Kết quả từ hoạt động tài chính							(25.908.717.795)
Lợi nhuận trước thuế							**1.452.471.631.188**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại							299.500.453.815
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							**1.152.971.177.373**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.481.862.366.412	712.494.332.629	490.821.217.920	1.617.957.828.569	563.806.857.653	216.489.949.694	6.083.432.552.877
Chi phí hoạt động kinh doanh	1.078.886.792.457	748.116.406.412	331.995.976.879	1.310.766.523.759	461.077.258.471	159.888.664.637	4.090.731.622.615
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	**1.402.975.573.955**	**(35.622.073.783)**	**158.825.241.041**	**307.191.304.810**	**102.729.599.182**	**56.601.285.057**	**1.992.700.930.262**
Chi phí không phân bổ							785.081.858.709
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							1.207.619.071.553
Lợi nhuận khác							25.840.453.892
Kết quả từ hoạt động tài chính							(91.876.500.283)
Lợi nhuận trước thuế							**1.141.583.025.162**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại							303.381.889.708
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							**838.201.135.454**

Báo cáo bộ phận thứ yếu: Theo khu vực địa lý

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

33. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	2.489.954.124.173	1.967.351.830.993
Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát	1.820.298.130.546	1.621.086.809.120
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	1.541.481.216.008	749.024.562.361
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	608.225.787.797	491.450.714.952
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	472.585.996.244	563.806.857.653
Doanh thu từ các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn, khu nghỉ dưỡng	421.755.463.481	381.700.711.063
Doanh thu bán bất động sản nhà ở	329.292.415.731	132.809.824.356
Doanh thu bán sản phẩm bê tông khí	102.841.235.290	109.546.862.524
Doanh thu bán các sản phẩm bao bì, má phanh	42.174.170.332	20.508.428.032
Doanh thu từ khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản và vận chuyển	28.138.647.191	26.556.690.891
Dịch vụ bán hàng và dịch vụ khác	38.955.629.833	60.006.997.737
	7.895.702.816.626	**6.123.850.289.682**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(154.281.853.480)	(32.968.894.918)
Hàng bán bị trả lại	(3.948.800.971)	(6.959.584.184)
Giảm giá hàng bán	(844.376.645)	(489.257.703)
	(159.075.031.096)	**(40.417.736.805)**
Trong đó		
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 43)	24.862.529.892	5.074.606.020

34. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn bán các sản phẩm gạch ốp lát	1.480.046.539.431	1.310.766.523.760
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	1.269.995.939.351	748.116.406.411
Giá vốn bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	1.220.210.460.763	662.383.905.194
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	408.353.435.180	331.995.976.880
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	375.091.790.626	461.077.258.471
Giá vốn bán bất động sản nhà ở	293.730.710.315	108.085.413.351
Giá vốn các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn, khu nghỉ dưỡng	282.226.040.143	308.417.473.910
Giá vốn bán sản phẩm bê tông khí	84.607.875.826	85.418.745.214
Giá vốn bán các sản phẩm bao bì, má phanh	34.644.775.001	12.053.711.419
Giá vốn hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản và vận chuyển	22.529.321.912	21.437.018.878
Giá vốn dịch vụ khác	27.375.462.952	40.979.189.127
	5.498.812.351.500	**4.090.731.622.615**

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.159.639.397.756	1.835.384.043.757
Chi phí phát triển đất, xây dựng cơ sở hạ tầng	1.198.929.986.085	621.496.246.421
Chi phí nhân công	848.764.305.599	842.767.334.325
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	387.156.056.632	708.409.437.531
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.001.879.755.906	522.976.268.831
(Hoàn nhập)/ Trích lập dự phòng	(66.103.271.863)	75.199.244.593
Giá vốn hàng hóa thương mại	430.220.504.833	103.305.029.697
Chi phí khác	335.873.522.643	166.275.876.169
	6.296.360.257.591	**4.875.813.481.324**

36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	122.472.843.041	37.885.229.412
Lãi chênh lệch tỷ giá	7.663.489.338	9.640.446.648
Lãi phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	-	29.428.939.390
Doanh thu hoạt động tài chính khác	509.409	445.500.713
	130.136.841.788	**77.400.116.163**

37. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí đi vay	128.487.106.710	130.321.188.278
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	20.667.786.917	21.240.246.016
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.067.960.403	7.681.615.723
Chi phí tài chính khác	3.338.122.615	753.864.107
	157.560.976.645	**159.996.914.124**

38. 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 nhân công	82.299.752.205	74.062.638.034
Chi phí vận chuyển	78.278.459.682	90.468.151.065
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	13.676.801.077	24.128.538.929
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.036.321.038	1.134.900.271
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.954.683.452	126.507.863.823
Chi phí khác	56.053.355.857	98.919.970.534
	403.299.373.311	**415.222.062.656**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	194.319.865.839	180.961.904.753
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.861.399.297	5.893.109.715
Chi phí khấu hao tài sản cố định	8.747.931.470	9.985.948.901
Thuế, phí và lệ phí	9.073.050.464	11.581.644.739
Chi phí dịch vụ mua ngoài	77.281.392.154	62.189.543.268
Chi phí dự phòng	5.537.057.530	6.759.123.815
Chi phí khác	93.427.836.026	92.488.520.862
	394.248.532.780	**369.859.796.053**

39. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước 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 29)	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	7.693.309.818	4.887.082.099
	54.531.815.325	**38.769.810.580**
Trong đó		
Thu nhập khác với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 43)	66.400.000	-

40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	311.311.054.032	258.874.595.348
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**311.311.054.032**	**258.874.595.348**

41. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	778.742.161.148	758.787.946.616
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý (VND)	-	(59.586.435.408)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	778.742.161.148	699.201.511.208
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	448.350.000	448.350.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.737**	**1.559**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận trong kỳ có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý. Nếu Tổng Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao của Người quản lý cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 thì lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trong kỳ sẽ giảm đi tương ứng.

Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý từ lợi nhuận sau thuế năm 2025, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh so với số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**758.787.946.616**	**-**	**758.787.946.616**
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý (VND)	-	(59.586.435.408)	(59.586.435.408)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**758.787.946.616**	**(59.586.435.408)**	**699.201.511.208**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	448.350.000	-	448.350.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.692		1.559

42. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty 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 kết với giá trị khoảng 401 tỷ VND.

43. 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 TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	Cùng Tập đoàn
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	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 Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết
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	**24.862.529.892**	**5.074.606.020**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	24.367.471.168	-
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	442.789.064	437.712.188
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	26.915.000	140.940.800
Công ty SanVig - CTCP	25.354.660	1.727.774.250
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	2.768.178.782

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Mua hàng hóa và dịch vụ	**42.788.078.012**	**97.039.162.022**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	34.284.170.647	21.656.759.295
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	8.230.251.850	61.112.306.483
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	226.488.000	14.270.096.244
Công ty TNHH Cadivi Miền Bắc	47.167.515	-
Thu nhập khác	**66.400.000**	**-**
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	41.400.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	25.000.000	-

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**10.152.830.899**	**6.431.598.174**
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	600.000.000	293.200.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	4.531.464	161.998.135
Phải thu khách hàng dài hạn	**1.785.949.698**	**2.142.749.698**
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	1.785.949.698	2.142.749.698
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**13.690.334.491**	**744.594.036**
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	8.890.334.491	-
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	4.800.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	244.594.036
Phải thu ngắn hạn khác	**4.755.356.908**	**4.761.959.705**
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.053.370.612	2.006.710.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	53.263.409
Phải thu dài hạn khác	**750.952.000**	**750.952.000**
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	750.952.000
Phải trả người bán ngắn hạn	**45.893.224.988**	**48.054.923.465**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	44.684.218.904	46.892.446.530
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	46.529.149	-

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**

44. THÔNG TIN BỔ SUNG VỀ BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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	3.160.899.542.516	4.107.147.154.012
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay và nợ gốc thuê tài chính theo khế ước thông thường	3.309.646.279.008	3.891.209.915.580

45. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Hoàn tất chuyển quyền kiểm soát tại Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ

Ngày 01 tháng 7 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.

Thực hiện sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn

Thực hiện theo Nghị quyết số 06/VIT-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 5 năm 2026, ngày 10 tháng 7 năm 2026, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn ("VIT") đã hoàn tất việc sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera vào VIT. Theo đó, toàn bộ tài sản, quyền và nghĩa vụ hợp pháp của Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera được chuyển giao cho VIT và công ty này chấm dứt tư cách pháp nhân độc lập kể từ ngày này.

Tống Thị Thùy	**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