

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

**VIGLACERA CORPORATION - JSC**

Số / No : 77 /TCT-TCKT

“V/v: Giải trình BCTC năm 2025

Re: 2025 Financial statement explanation”

**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 10 tháng 03 năm 2026

Hanoi, 10 March 2026

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

- Tên Công ty/Company name: Tổng công ty Viglacera - CTCP / Viglacera Corporation - JSC
- Mã chứng khoán/Stock symbol : VGC
- Địa chỉ trụ sở chính/Head office address: Tầng 16-17, Toà nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, Phường Đại Mỗ, Hà Nội / 16th & 17th Floor, Viglacera Tower, No 1 Thang Long Avenue, Dai Mo ward, Hanoi, Vietnam
- Điện thoại/Tel: 024.3553.6660 Fax/Fax: 024.3553.6671
- Người thực hiện công bố thông tin/Person to disclose information: Bà/Mrs. Trần Thị Minh Loan  
Chức vụ/Position: Người được ủy quyền thực hiện Công bố thông tin/Person authorised to disclose information.
- Nội dung thông tin công bố/Information disclosure:
  - Báo cáo tài chính năm 2025 của Tổng công ty, bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất/2025 Financial statement for the Corporation, including the Separate Financial statement and Consolidated Financial statement  
Mỗi Báo cáo bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính./Each report consist of: Balance sheet, Income statement, Cash flow statement, Notes to the Financial statement
  - Các nội dung giải trình/Explanation notes:  
Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 tăng trên 10% so với năm 2024. Cụ thể như sau:  
The Net profit after tax items on the 2025 Consolidated Financial statement increase more than 10% year over year. Specifically:

Đơn vị tính/Unit: Triệu đồng/Mln VND

STT No	Lợi nhuận sau thuế Net profit after tax	Năm 2025 Year 2025	Năm 2024 Year 2024	Chênh lệch so với cùng kỳ Year over Year	
				+/-	%
1	Báo cáo tài chính hợp nhất/Consolidated financial statement	1.594.454	1.187.619	406.835	34,3%

Lợi nhuận sau thuế năm 2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 34,3% so năm 2024 (tương ứng tăng 406.835 tỷ đồng) do lợi nhuận mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp và

lợi nhuận các mảng vật liệu xây dựng: Gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh, gạch ngói đất sét nung đều hiệu quả hơn so với cùng kỳ.

*Net profit after tax for the fiscal year 2025 on the Consolidated Financial statement increased 34,3% compare to the year 2024 (an increase of 406,84 billion VND) due to the profit of the industrial park infrastructure leasing segment and the profit of the construction materials segment such as: Tiles, sanitary ware, fired clay bricks and roof tiles being more effective than the same period.*

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

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

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

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

Trân trọng cảm ơn.

*Best regards.*

Nơi nhận/Receipt: 

- Như kính gửi/As regard;

- Lưu/Archive: VP, TCKT/HO, F&A

**Đại diện tổ chức**

**Company representative**

Người được Ủy quyền CBTT

*Authorised person to Disclose information*



**Trần Thị Minh Loan**

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

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



**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long,  
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 62



## TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long,  
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là “Tổng Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

#### Hội đồng Quản trị

Ông Trần Mạnh Hữu	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)
Ông Trần Ngọc Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên độc lập
Ông Lê Bá Thọ	Thành viên
Bà Trần Thị Minh Loan	Thành viên

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Minh Loan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Luyện	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 7 năm 2025)
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2025)
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2025)
Ông Nguyễn Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025)
Ông Quách Hữu Thuần	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 12 năm 2025)

#### Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thắm	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)
Ông Trần Mạnh Hữu	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Trung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long,  
Phường Đại Mỗ, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

---

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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. 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.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

Số: 0537 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Viglacera – CTCP (gọi tắt là “Tổng Công ty”), được lập ngày 04 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 62, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **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 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 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 không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã 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 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



**Trần Xuân Ánh**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

A blue ink signature of Nguyễn Thị Ngân.

**Nguyễn Thị Ngân**

**Kiểm toán viên**

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

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>10.364.401.828.920</b>	<b>9.464.267.034.186</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>2.424.918.695.150</b>	<b>2.860.122.610.379</b>
1. Tiền	111		961.938.683.732	942.600.718.030
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.462.980.011.418	1.917.521.892.349
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.160.016.253.311</b>	<b>433.382.669.069</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	2.160.016.253.311	433.382.669.069
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.119.222.950.089</b>	<b>1.080.575.112.080</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	828.287.602.181	918.046.480.694
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	326.348.314.818	187.562.919.086
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		450.000.000	450.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	10	270.623.559.981	274.318.526.262
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(306.486.526.891)	(299.802.813.962)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>12</b>	<b>4.019.362.393.872</b>	<b>4.375.950.687.848</b>
1. Hàng tồn kho	141		4.243.773.659.747	4.500.170.570.634
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(224.411.265.875)	(124.219.882.786)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>640.881.536.498</b>	<b>714.235.954.810</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	31.147.724.965	29.729.029.806
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		595.911.525.016	654.866.284.569
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	21	13.822.286.517	29.640.640.435

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>16.072.232.789.237</b>	<b>15.363.151.893.952</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1.174.875.380.532</b>	<b>278.782.895.058</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	4.266.810.286	4.266.810.286
2. Phải thu dài hạn khác	216	10	1.170.608.570.246	274.516.084.772
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>5.777.918.337.918</b>	<b>6.020.629.770.983</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	14	5.359.223.564.670	5.643.555.734.279
- Nguyên giá	222		15.124.904.393.164	13.272.070.291.384
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.765.680.828.494)	(7.628.514.557.105)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	203.513.493.075	216.580.018.705
- Nguyên giá	225		284.237.479.016	335.589.133.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(80.723.985.941)	(119.009.115.202)
3. Tài sản cố định vô hình	227	16	215.181.280.173	160.494.017.999
- Nguyên giá	228		389.798.490.053	224.529.293.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(174.617.209.880)	(64.035.275.461)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>17</b>	<b>2.173.608.711.308</b>	<b>1.914.237.254.178</b>
- Nguyên giá	231		14.531.711.254.636	13.123.170.380.338
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.358.102.543.328)	(11.208.933.126.160)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>5.912.480.507.426</b>	<b>6.093.932.875.606</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	5.912.480.507.426	6.093.932.875.606
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>7</b>	<b>229.906.456.062</b>	<b>365.094.718.370</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		222.184.987.500	356.873.249.808
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.332.682.344	9.332.682.344
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.713.513.782)	(1.213.513.782)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		102.300.000	102.300.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>803.443.395.991</b>	<b>690.474.379.757</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	13	792.113.202.743	678.851.868.203
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	27	11.330.193.248	11.622.511.554
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> <b>(270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>26.436.634.618.157</b>	<b>24.827.418.928.138</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>14.865.741.722.704</b>	<b>14.874.419.272.735</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>8.357.778.358.535</b>	<b>8.746.167.408.966</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	1.674.022.497.143	1.753.591.495.266
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	1.201.472.066.039	1.919.276.372.631
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	21	481.588.051.666	363.327.162.760
4. Phải trả người lao động	314		396.588.587.568	316.476.056.758
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	22	1.214.680.705.347	1.149.344.831.000
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	142.304.609.817	41.004.429.818
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	244.306.535.606	357.445.718.501
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	2.713.004.905.443	2.571.970.866.987
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	28	35.207.035.160	31.516.682.782
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	29	254.603.364.746	242.213.792.463
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>6.507.963.364.169</b>	<b>6.128.251.863.769</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	22	204.221.139.971	238.323.318.020
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	2.532.405.847.606	2.538.976.435.988
3. Phải trả dài hạn khác	337	24	70.287.782.427	58.783.034.981
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	2.872.392.766.465	2.240.226.202.142
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	27	306.254.316.028	187.316.417.409
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	28	157.835.008.101	435.226.216.857
7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	30	364.566.503.571	429.400.238.372

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>11.570.892.895.453</b>	<b>9.952.999.655.403</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>31</b>	<b>11.539.153.409.825</b>	<b>9.918.225.052.475</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		929.867.056.019	929.867.056.019
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		17.162.355.346	17.162.355.346
4. Cổ phiếu quỹ	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		50.776.466.162	27.034.728.326
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.753.788.935.677	1.595.971.326.553
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.257.939.977	6.257.939.977
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.609.184.309.958	1.426.065.505.266
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		205.942.035.013	321.330.638.598
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.403.242.274.945	1.104.734.866.668
10. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		2.900.299.467.301	1.644.049.261.603
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>31.739.485.628</b>	<b>34.774.602.928</b>
1. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	32	31.739.485.628	34.774.602.928
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>26.436.634.618.157</b>	<b>24.827.418.928.138</b>

Tống Thị Thùy  
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán  
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

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

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

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

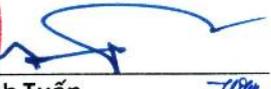
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>	<b>35</b>	<b>13.513.943.161.664</b>	<b>12.051.482.639.966</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	35	199.185.346.069	145.126.698.439
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>35</b>	<b>13.314.757.815.595</b>	<b>11.906.355.941.527</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	36	9.315.374.160.827	8.389.049.269.758
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>3.999.383.654.768</b>	<b>3.517.306.671.769</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	38	142.780.256.008	75.803.932.341
7. Chi phí tài chính	22	39	315.965.605.960	310.363.905.667
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		255.872.624.592	268.896.807.699
8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	7	(7.638.893.337)	(74.769.120.822)
9. Chi phí bán hàng	25	40	920.107.466.398	861.838.342.910
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	40	785.280.600.418	744.493.344.308
<b>11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))</b>	<b>30</b>		<b>2.113.171.344.663</b>	<b>1.601.645.890.403</b>
12. Thu nhập khác	31	41	139.876.024.686	123.961.456.138
13. Chi phí khác	32	42	51.208.679.689	95.281.696.431
<b>14. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>88.667.344.997</b>	<b>28.679.759.707</b>
<b>15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>2.201.838.689.660</b>	<b>1.630.325.650.110</b>
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	43	489.669.610.670	411.948.856.891
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	27	117.715.036.693	30.758.200.639
<b>18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>1.594.454.042.297</b>	<b>1.187.618.592.580</b>
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.403.242.274.945	1.104.734.866.668
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		191.211.767.352	82.883.725.912
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	44	3.130	2.331

  
\_\_\_\_\_  
**Tổng Thị Thùy**  
Người lập biểu

  
\_\_\_\_\_  
**Ngô Trọng Toán**  
Kế toán trưởng



  
\_\_\_\_\_  
**Nguyễn Anh Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. <b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>2.201.838.689.660</b>	<b>1.630.325.650.110</b>
2. <b>Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	02	1.907.306.489.753	1.950.910.301.692
Các khoản dự phòng	03	(188.222.291.276)	(69.242.290.687)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(3.140.424.580)	5.527.098.754
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(117.470.605.134)	20.742.681.106
Chi phí lãi vay	06	255.872.624.592	268.896.807.699
Các khoản điều chỉnh khác	07	(46.753.250.684)	40.000.000.000
3. <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>4.009.431.232.331</b>	<b>3.847.160.248.674</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	(370.674.316.982)	92.235.268.512
Thay đổi hàng tồn kho	10	549.999.571.622	463.954.799.324
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	231.820.196.539	649.308.331.049
Thay đổi chi phí trả trước	12	(331.060.099.414)	63.667.583.952
Tiền lãi vay đã trả	14	(260.182.050.997)	(274.962.628.416)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(375.031.018.022)	(426.855.511.540)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(115.228.750.670)	(118.846.220.665)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>3.339.074.764.407</b>	<b>4.295.661.870.890</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.788.766.628.980)	(2.534.097.162.999)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	12.867.979.886	336.075.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.441.399.253.683)	(938.350.295.765)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	714.765.669.441	1.131.554.476.684
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(176.436.758.743)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	84.545.406.086	51.390.669.020
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(4.594.423.585.993)</b>	<b>(2.289.166.238.060)</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	1.223.020.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	9.594.836.193.222	8.566.767.411.410
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(8.776.111.459.664)	(8.820.166.543.735)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(75.524.130.779)	(69.177.146.676)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.149.524.211.971)	(669.291.644.630)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>816.696.390.808</b>	<b>(991.867.923.631)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(438.652.430.778)</b>	<b>1.014.627.709.199</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>2.860.122.610.379</b>	<b>1.841.653.234.658</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	3.448.515.549	3.841.666.522
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>2.424.918.695.150</b>	<b>2.860.122.610.379</b>

Tống Thị Thùy  
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán  
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

## TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long,  
Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

MÃ SỐ B 09-DN/HN

Ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC  
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

#### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

##### Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty đã thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Văn bản số 903/TTg-ĐMDN ngày 07 tháng 6 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 491/HUD-HĐTV ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị. Ngày 02 tháng 12 năm 2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2343/QĐ-TTg về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Tổng Công ty Viglacera thành công ty cổ phần. Ngày 24 tháng 6 năm 2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 716/QĐ-BXD về điều chỉnh lại phương án cổ phần hóa Tổng Công ty Viglacera. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (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 11 ngày 07 tháng 10 năm 2025.

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 31 tháng 12 năm 2025 là 6.141 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.340 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 sử vệ sinh và phụ kiện sử 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 năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất**

##### ***Định hướng tái cấu trúc 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 phê duyệt phương án chi tiết đổi mới tổ chức hoạt động của mảng Bất động sản, mảng Sản phẩm sinh, mảng Gạch ốp lát, ban Gạch ngói, ban Kính, Văn phòng Công ty mẹ, Trường Cao đẳng Viglacera, Viện nghiên cứu và phát triển Viglacera.

##### ***Hoạt động đầu tư, góp vốn trong năm ảnh hưởng đến cấu trúc Tổng Công ty***

###### ***Mua lại phần vốn góp tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam***

Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc tăng tỷ lệ sở hữu vốn của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (“VFG”), Tổng Công ty đã ký hợp đồng với Nippon Sheet Glass Co., Ltd (“NSG”) về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn của NSG tại VFG (tương ứng 64,706%) với số tiền 310.589.000.000 VND. Tại ngày 05 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng và VFG trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

###### ***Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên***

Căn cứ các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên (“Viglacera Hưng Yên”), tại ngày 10 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 178.500.000.000 VND, theo đó, Viglacera Hưng Yên chính thức trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Viglacera Hưng Yên là 350.000.000.000 VND, trong đó, giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty là 178.500.000.000 VND tương ứng với 51% vốn điều lệ.

*Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương*

Căn cứ các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Tổng Công ty về việc phê duyệt Đề án thành lập và chủ trương góp đầu tư góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương ("VIHOCE Tiên Dương"), ngày 27 tháng 10 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn thành góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 825.000.000.000 VND.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của VIHOCE Tiên Dương là 1.500.000.000.000 VND, trong đó, giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty là 825.000.000.000 VND tương ứng với 55% vốn điều lệ.

*Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ*

Căn cứ các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Tổng Công ty về việc phê duyệt Đề án thành lập và việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ ("Viglacera Phú Thọ"), ngày 13 tháng 10 năm 2025, Tổng Công ty đã góp vốn lần 1 bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 206.000.000.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã góp của Viglacera Phú Thọ là 396.000.000.000 VND, trong đó phần giá trị vốn góp của Tổng Công ty là 206.000.000.000 VND tương ứng tỷ lệ lợi ích 52,02%.

*Góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera*

Căn cứ các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Tổng Công ty về việc phê duyệt thành lập Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera ("VIGSA"), Tổng Công ty đã thực hiện góp vốn thành lập VIGSA với tổng giá trị vốn góp là 486.000.000.000 VND, bao gồm:

- Tiền chuyển khoản là 162.367.874.378 VND; và
- Góp vốn bằng tài sản thuần của Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP và Công ty Sen vôi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP với giá trị sổ sách tại ngày 31 tháng 10 năm 2025 (ngày bàn giao quyền và nghĩa vụ) là 323.632.125.622 VND.

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.



**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 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động		Tỷ lệ quyền biểu	Hoạt động chính
		động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	quyết (%)	
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
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 sử dụng vệ sinh và phụ kiện
6.	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Phú Thọ	51,07%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
7.	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
8.	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
9.	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	96,19%	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp
10.	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
11.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
12.	Công ty Cổ phần Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
13.	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
14.	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
15.	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
16.	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
17.	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
18.	Công ty ViMariel - CTCP (**)	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
19.	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên (**)	Thái Nguyên	59,94%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
20.	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
21.	Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ (**)	Phú Thọ	52,02%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
22.	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty con gián tiếp (*)</b>					
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 Cổ phần Thương mại Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
4.	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
5.	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
7.	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
8.	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc (i)	Hà Tĩnh	57,51%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
9.	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 này.

(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, 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
<b>Công ty liên doanh</b>					
1.	Công ty SanVig - CTCP (**)	Cuba	22,31%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh, gạch ốp lát
<b>Công ty liên kết trực tiếp</b>					
1.	Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn Bắc Ninh	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

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
<b>Công ty liên kết gián tiếp (*)</b>					
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.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

### **Năm tài chính**

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

## **3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể 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 này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200 và,
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Tổng Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

#### **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:

##### **Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

##### **Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. 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 năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của năm tài chính phát sinh hoạt động 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 năm tài chính 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 thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Tổng Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Tổng Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Góp vốn liên doanh**

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

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 lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam**

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối năm (là tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng nơi công ty con thường xuyên có giao dịch tại thời điểm báo cáo);
- 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 được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- 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 ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân năm tài chính xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá 2%) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân (nếu lựa chọn).

Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính 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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### **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.

### **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 bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

#### ***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, xây dựng: tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền đối với vật tư, hàng hóa cho hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, hoạt động thương mại và phương pháp 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 cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

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

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

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

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

	<b>Số năm</b>
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.

#### **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.

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản được ghi nhận theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (xem chính sách kế toán Ghi nhận doanh thu dưới đây).

Tổng Công ty là bên đi thuê

Tổng Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Tổng Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 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:

	<u>Số năm</u>
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**

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 bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Tổng Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào nguyên giá của bất động sản đầu tư khi Tổng Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

Chi phí trả trước tại Tổng Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ; chi phí sửa chữa 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 phân bổ là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ quá trình sản xuất kinh doanh liên quan đến nhiều năm tài chính và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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 theo phương pháp đường thẳng trong vòng 50 năm.

Chi phí môi giới và xúc tiến đầu tư là các chi phí tìm kiếm khách hàng liên quan trực tiếp đến việc có được khách hàng và 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 ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm Tổng Công ty ghi nhận doanh thu bất động sản khi thực hiện bàn giao.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo dưỡng tài sản cố định; chi phí bảo hiểm; chi phí sửa chữa, thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo. Việc ghi nhận chi phí phải trả phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận là khoản hoàn nhập hoặc bổ sung vào chi phí trong năm.

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Người mua trả tiền trước**

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

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### Doanh thu bán hàng

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

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

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng

cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

**Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản**

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

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

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

**Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

**Lãi tiền gửi**

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

**Lãi từ các khoản đầu tư**

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

### **Hợp đồng xây dựng**

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

### **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 năm.

### **Ngoại tệ**

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

### **Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### **Thuế**

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

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



Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch 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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 ứng dụng công nghệ cao ngày 22 tháng 9 năm 2015 được hưởng thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm, miễn thuế 04 năm, giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Từ tháng 7 năm 2021, Công ty Kính nổi Viglacera bắt đầu được giảm 50% số thuế phải nộp liên quan đến thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm kính tiết kiệm năng lượng.

Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân (Chi nhánh của Tổng Công ty cho đến ngày 31 tháng 10 năm 2025 sau đó được bàn giao góp vốn vào Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera - Công ty con trực tiếp của Tổng Công ty (xem Thuyết minh số 01)) được hưởng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập chịu thuế phát sinh như sau: áp dụng thuế suất 17% trong vòng 10 năm kể từ năm đầu tiên dự án đầu tư của công ty có thu nhập tính thuế (năm 2022) và thuế suất 20% trong các năm tiếp theo; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm kể từ 2022 và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo.

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

**5. HỢP NHẤT KINH DOANH**

**Mua thêm phần vốn góp và nắm quyền kiểm soát Công ty TNHH Kinh nổi Việt Nam (“VFG”)**

Tại ngày 05 tháng 6 năm 2025 (ngày nắm quyền kiểm soát), Tổng Công ty đã hoàn thành việc mua toàn bộ phần vốn góp của Nippon Sheet Glass Co., Ltd tại VFG (tương ứng 64,706%). Đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại, giá phí khoản đầu tư vào VFG được tính bằng giá phí khoản đầu tư tại ngày Tổng Công ty đạt được quyền kiểm soát VFG cộng với giá phí khoản đầu tư của lần mua trước được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VFG tại ngày nắm quyền kiểm soát được trình bày như sau:

Đơn vị: VND

	<b>Giá trị hợp lý xác định tại ngày nắm quyền kiểm soát</b>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	134.152.241.257
Các khoản phải thu ngắn hạn	28.571.236.341
Hàng tồn kho	285.005.051.819
Tài sản ngắn hạn khác	4.627.258.905
Tài sản cố định	183.305.906.541
Tài sản dài hạn khác	9.569.988.904
<b>Tổng tài sản</b>	<b>645.231.683.767</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán ngắn hạn	91.592.533.942
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	29.226.054.009
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	769.457.584
Phải trả người lao động	8.697.484.958
Chi phí phải trả ngắn hạn	17.480.803.522
Phải trả khác	11.717.040.702
Vay ngắn hạn	30.000.000.000
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>189.483.374.717</b>
<b>Tổng tài sản thuần [a]</b>	<b>455.748.309.050</b>
Lợi thế thương mại [b]	25.795.891.247
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [c] = [a] + [b]</b>	<b>481.544.200.297</b>
Trong đó:	
<i>Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua</i>	310.589.000.000
<i>Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát</i>	170.955.200.297
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua hợp nhất công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	134.152.241.257
Tiền chi mua ông ty con	(310.589.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua công ty con</b>	<b>(176.436.758.743)</b>

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	6.375.572.424	7.018.231.122
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	954.518.497.051	934.029.695.354
Tiền đang chuyển	1.044.614.257	1.552.791.554
Các khoản tương đương tiền (i)	1.462.980.011.418	1.917.521.892.349
	<b>2.424.918.695.150</b>	<b>2.860.122.610.379</b>

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,5%/năm đến 5,0%/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 25 và Thuyết minh số 26).

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
a1. Ngắn hạn	2.160.016.253.311	2.160.016.253.311	433.382.669.069	433.382.669.069
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.160.016.253.311	2.160.016.253.311	433.382.669.069	433.382.669.069
a2. Dài hạn	102.300.000	102.300.000	102.300.000	102.300.000
- Trái phiếu	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2,8%/năm đến 5,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,6%/năm đến 5,7%/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 25 và Thuyết minh số 26).

**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

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

			<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>	<b>VND</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu</b>	<b>VND</b>
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh</b>	<b>132.383.312.719</b>	<b>163.760.227.934</b>		<b>412.967.020.560</b>	<b>293.919.064.439</b>	
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (i)	-	-		286.821.000.000	154.518.538.382	
Công ty SanVig - CTCP (i)	132.383.312.719	163.760.227.934		126.146.020.560	139.400.526.057	
<b>- Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>95.247.792.337</b>	<b>58.424.759.566</b>		<b>95.247.792.337</b>	<b>62.954.185.369</b>	
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	3.073.082.718	2.443.688.800	4.837.506.400	2.891.084.656	5.934.672.800
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (ii)	2.002.000.000	-	2.860.000.000	2.002.000.000	-	4.290.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera (i)	21.789.858.320	22.285.775.055		21.789.858.320	22.302.615.206	
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (i)	3.482.862.617	-		3.482.862.617	-	
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II (i)	22.000.000.000	9.704.643.995		22.000.000.000	8.247.847.363	
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều (ii)	40.000.000.000	23.135.072.798	22.000.000.000	40.000.000.000	28.460.050.400	19.200.000.000
Công ty Cổ phần Vinafacade (i)	909.380.000	-		909.380.000	826.402.744	
Công ty Magno GMBH (i)	226.185.000	226.185.000		226.185.000	226.185.000	
	<b>227.631.105.056</b>	<b>222.184.987.500</b>		<b>508.214.812.897</b>	<b>356.873.249.808</b>	

**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết trong năm như sau:

<b>Công ty</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Hoạt động kinh doanh có lãi	4 công ty	2 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	4 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:

	<b>Số dư đầu năm</b>	<b>Góp thêm vốn</b>	<b>Phân lãi/(lỗ)</b>	<b>Chuyển thành</b>	<b>Phân phối quỹ</b>	<b>Chênh lệch tỷ giá</b>	<b>Số dư cuối năm</b>
	<b>VND</b>	<b>trong năm</b>	<b>công ty liên</b>	<b>công ty con</b>	<b>và điều chỉnh</b>	<b>hối đoái do</b>	
		<b>VND</b>	<b>doanh, liên kết</b>	<b>công ty con</b>	<b>khác</b>	<b>chuyển đổi báo</b>	
			<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>cáo bằng ngoại tệ</b>	<b>VND</b>
						<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>- Đầu tư vào công ty liên doanh</b>							
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	154.518.538.382	-	(12.992.277.476)	(141.526.260.906)	-	-	-
Công ty SanVig - CTCP	139.400.526.057	6.237.292.160	9.489.161.010	-	(2.521.446.071)	11.154.694.778	163.760.227.934
<b>- Đầu tư vào công ty liên kết</b>							
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	2.891.084.656	-	181.998.062	-	-	-	3.073.082.718
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	22.302.615.206	-	376.808.781	-	(393.648.932)	-	22.285.775.055
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	8.247.847.363	-	1.456.796.632	-	-	-	9.704.643.995
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	28.460.050.400	-	(5.324.977.602)	-	-	-	23.135.072.798
Công ty Cổ phần Vinafacade	826.402.744	-	(826.402.744)	-	-	-	-
Công ty Magno GMBH	226.185.000	-	-	-	-	-	226.185.000
	<b>356.873.249.808</b>	<b>6.237.292.160</b>	<b>(7.638.893.337)</b>	<b>(141.526.260.906)</b>	<b>(2.915.095.003)</b>	<b>11.154.694.778</b>	<b>222.184.987.500</b>

Trong năm, 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 46.

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

			Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc (i)	1.305.017.929	(623.330.293)		1.305.017.929	(623.330.293)	
Công ty Cổ phần Visaho (i)	5.400.000.000	-		5.400.000.000	-	
Công ty Cổ phần Cầu Xây (i)	1.184.497.242	-		1.184.497.242	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Viglacera Land (i)	353.167.173	(183.489)		353.167.173	(183.489)	
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô (i)	590.000.000	(590.000.000)		590.000.000	(590.000.000)	
Công ty Cổ phần Viglacera Delta (i)	500.000.000	(500.000.000)		500.000.000	-	
	<b>9.332.682.344</b>	<b>(1.713.513.782)</b>		<b>9.332.682.344</b>	<b>(1.213.513.782)</b>	

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

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Phải thu khách mua vật liệu xây dựng	578.121.642.507	652.958.111.880
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	135.466.846.559	136.200.224.141
Phải thu khách hàng mua nhà ở	42.504.357.612	36.170.233.439
Các khoản phải thu khách hàng khác	72.194.755.503	92.717.911.234
	<b>828.287.602.181</b>	<b>918.046.480.694</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 46)	6.006.512.969	14.735.008.063
<b>b. Dài hạn</b>		
Phải thu khách mua vật liệu xây dựng	4.266.810.286	4.266.810.286
	<b>4.266.810.286</b>	<b>4.266.810.286</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng là các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 46)	2.142.749.698	2.142.749.698

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Vạn Ninh	67.034.454.253	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	22.622.848.128	22.622.848.128
Công ty Cổ phần SCI E&C	20.617.019.172	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	2.146.205.145	13.671.461.101
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Biển Đông	-	10.600.000.000
Các đối tượng khác	213.927.788.120	140.668.609.857
	<b>326.348.314.818</b>	<b>187.562.919.086</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 46)	744.594.036	5.824.999.111

**10. PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (i)	86.004.272.122	72.742.769.848
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác (ii)	33.642.634.419	33.642.634.419
Phải thu về tiền tạm ứng	26.838.699.113	36.567.442.294
Dự thu lãi tiền gửi	20.299.551.879	10.069.024.003
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (iii)	13.659.462.508	20.822.713.645
Phải thu về tiền thuế giá trị gia tăng của TSCĐ thuê tài chính	9.604.062.068	10.134.318.771
Phải thu các đơn vị tiền lãi vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay khác	8.575.369.899	8.575.369.899
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	5.192.067.839	5.192.067.839
Phải thu khác	66.807.440.134	76.572.185.544
	<b><u>270.623.559.981</u></b>	<b><u>274.318.526.262</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (iii)	1.115.880.999.414	208.460.910.641
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn (i)	53.976.618.832	65.304.222.131
Phải thu khác	750.952.000	750.952.000
	<b><u>1.170.608.570.246</u></b>	<b><u>274.516.084.772</u></b>

**Trong đó:**

**Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan** (chi tiết tại Thuyết minh số 46)

4.761.959.705	5.506.701.597
---------------	---------------

- (i) Như trình bày tại Thuyết minh số 25 và Thuyết minh số 26, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty có một số hợp đồng tiền gửi ký quỹ đang được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ vay và thuê tài chính tại các ngân hàng thương mại.
- (ii) Phản ánh các chi phí của “Dự án Khu tái định cư và nhà ở CBCNV nhà máy gạch Tuynel tại phường Lê Lợi, thành phố Hạ Long” tại Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (“Viglacera Hạ Long”) - công ty con của Tổng Công ty 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. Dự án được triển khai từ năm 2009, nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan làm dự án chậm tiến độ, do đó, Sở Kế hoạch và 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 ra Quyết định số 44/QĐ-UBND thu hồi đất đã giao cho Viglacera Hạ Long để thực hiện dự án. Theo quyết định này, UBND Tỉnh Quảng Ninh giao UBND Huyện Hoàn Bồ (nay là UBND phường Hoàn Bồ) đề xuất phương án xử lý đối với tiền sử dụng đất và kinh phí giải phóng mặt bằng mà Viglacera Hạ Long đã chi trả theo quy định của pháp luật. Hiện tại, Viglacera Hạ Long đang tiếp tục phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất phường Hoàn Bồ để tiến hành bàn giao đất cho địa phương và xác định giá trị và thực hiện các thủ tục bồi hoàn các khoản chi phí Viglacera Hạ Long đã đầu tư vào dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Viglacera Hạ Long đã thực hiện trích lập dự phòng tương ứng với phần chi phí san nền, tư vấn và đền bù dự án với số tiền 16,75 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 16,75 tỷ VND).
- (iii) Phản ánh số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phương án được phê duyệt. Số tiền này sẽ được bù trừ, nhưng mức trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.

**11. NỢ XẤU**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
UBND phường Hoàn Bồ (trước đây là UBND huyện Hoàn Bồ - tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác)	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	10.413.871.850	-	10.773.871.850	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	-
Công ty TNHH TLG Thăng Long	6.197.848.091	-	6.197.848.091	-
Công ty Cổ phần Công nghệ kính Sado	4.608.080.376	2.507.749.290	5.628.095.883	3.309.927.711
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô	5.782.962.357	-	5.867.662.357	-
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	-
Công ty Cổ phần Bá Hiến	5.408.189.208	-	5.408.189.208	-
Các đối tượng khác	256.608.879.298	8.248.876.897	249.979.713.323	8.965.960.937
	<b>334.131.153.078</b>	<b>27.644.626.187</b>	<b>328.966.702.610</b>	<b>29.163.888.648</b>
<b>Tổng giá trị dự phòng đã trích lập</b>		<b>306.486.526.891</b>		<b>299.802.813.962</b>

**12. HÀNG TỒN KHO**

	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>VND</b>		<b>VND</b>	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	64.507.652.295	-	13.955.559.579	-
Nguyên liệu, vật liệu	595.114.523.838	(28.875.005.627)	550.058.424.515	(30.285.471.893)
Công cụ, dụng cụ	105.797.936.332	(8.191.343.832)	75.614.736.028	(7.362.104.520)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.510.679.307.468	(3.181.585.311)	1.843.012.486.800	(3.181.585.311)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	62.770.674.442	(3.181.585.311)	64.883.775.079	(3.181.585.311)
- Bất động sản, xây dựng (i)	1.447.908.633.026	-	1.778.128.711.721	-
Thành phẩm	1.880.914.712.020	(171.582.680.269)	1.961.027.109.684	(78.004.186.234)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	1.877.295.682.391	(171.582.680.269)	1.952.527.341.479	(78.004.186.234)
- Bất động sản, xây dựng	3.619.029.629	-	8.499.768.205	-
Hàng hoá	41.904.157.148	(9.463.074.793)	32.299.251.992	(5.146.204.133)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	41.904.157.148	(9.463.074.793)	32.299.251.992	(5.146.204.133)
Hàng gửi bán	44.855.370.646	(3.117.576.043)	24.203.002.036	(240.330.695)
	<b>4.243.773.659.747</b>	<b>(224.411.265.875)</b>	<b>4.500.170.570.634</b>	<b>(124.219.882.786)</b>

Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn nhập dự phòng với số tiền là 15.665.389.879 VND (năm trước: 114.322.608.107 VND) và trích lập bổ sung dự phòng với số tiền là 114.669.625.647 VND (năm trước: 14.297.814.454 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu năm.

Như trình bày tại Thuyết minh số 25 và 26, một số hàng tồn kho 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 hoạt động bất động sản, xây dựng theo công trình/dự án như sau:

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Dự án Tổ hợp Văn phòng Thương mại và Nhà ở Viglacera	334.500.961.526	334.500.961.526
Dự án Khu Đô thị Đặng Xá	207.011.612.853	208.764.058.001
Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai	189.313.008.467	258.613.655.111
Dự án Khu nhà ở xã hội để bố trí người lao động làm việc ở khu công nghiệp tại xã Đông Tiến, Yên Phong, Bắc Ninh	183.288.499.567	269.120.293.101
Dự án Khu nhà ở xã hội CT3, CT4 Kim Chung	154.268.109.437	28.087.961.923
Dự án Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV	103.184.151.322	290.524.995.674
Dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà	43.443.999.269	197.351.058.536
Các dự án khác	232.898.290.585	191.165.727.849
	<b><u>1.447.908.633.026</u></b>	<b><u>1.778.128.711.721</u></b>

**13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	20.362.883.104	7.204.360.785
Chi phí môi giới, xúc tiến đầu tư	3.337.100.000	-
Chi phí bảo hiểm	2.138.811.647	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.120.345.462	1.876.202.084
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	285.637.818	9.920.078.110
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.902.946.934	10.728.388.827
	<b><u>31.147.724.965</u></b>	<b><u>29.729.029.806</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	630.654.320.327	556.947.915.579
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	91.490.680.200	18.499.366.885
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	53.914.546.746	66.743.541.082
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.525.290.565	5.674.881.046
Chi phí thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm	760.020.590	19.447.012.433
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.768.344.315	11.539.151.178
	<b><u>792.113.202.743</u></b>	<b><u>678.851.868.203</u></b>

**14. 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>5.657.518.978.833</b>	<b>7.188.237.472.840</b>	<b>330.555.039.869</b>	<b>82.825.800.311</b>	<b>12.932.999.531</b>	<b>13.272.070.291.384</b>
Tăng trong năm	475.600.000	18.228.301.289	1.754.799.630	388.324.009	-	20.847.024.928
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	54.773.240.238	118.668.595.741	-	-	-	173.441.835.979
Tăng do hợp nhất kinh doanh	310.741.946.555	1.269.908.028.669	-	1.354.777.713	-	1.582.004.752.937
Tăng từ TSCĐ thuê tài chính	-	102.875.669.897	7.910.202.112	202.860.000	-	110.988.732.009
Tăng từ bất động sản đầu tư	84.837.268.295	-	-	-	-	84.837.268.295
Phân loại lại	-	(1.698.910.941)	1.698.910.941	-	-	-
Giảm do quyết toán	(13.413.488.426)	-	-	-	-	(13.413.488.426)
Thanh lý, nhượng bán	(11.802.732.513)	(81.460.274.420)	(7.516.655.563)	(1.394.805.798)	-	(102.174.468.294)
Chênh lệch chuyển đổi BCTC (Giảm) khác	(402.965.704)	(5.444.680.732)	-	-	1.156.400	(5.847.646.436)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.082.727.847.278</b>	<b>8.610.944.635.849</b>	<b>334.920.797.871</b>	<b>83.376.956.235</b>	<b>12.934.155.931</b>	<b>15.124.904.393.164</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>2.510.868.450.120</b>	<b>4.819.382.283.782</b>	<b>261.003.984.294</b>	<b>28.403.136.369</b>	<b>8.856.702.540</b>	<b>7.628.514.557.105</b>
Khấu hao trong năm	221.843.191.833	393.426.571.819	18.147.969.903	6.393.801.065	902.821.303	640.714.355.923
Tăng do hợp nhất kinh doanh	290.517.666.167	1.169.297.540.544	-	1.283.635.241	-	1.461.098.841.952
Tăng từ TSCĐ thuê tài chính	-	85.607.219.344	4.618.718.282	181.592.419	-	90.407.530.045
Tăng từ bất động sản đầu tư	34.180.785.820	-	-	-	-	34.180.785.820
Phân loại lại	-	(455.867.507)	471.870.245	(16.002.738)	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(11.802.732.513)	(69.932.739.326)	(7.440.835.890)	(1.394.805.798)	-	(90.571.113.527)
Chênh lệch chuyển đổi BCTC (Giảm) khác	(4.029.657)	(336.023.175)	-	-	1.156.400	(340.052.832)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>3.045.603.331.770</b>	<b>6.398.178.152.348</b>	<b>277.287.307.575</b>	<b>34.851.356.558</b>	<b>9.760.680.243</b>	<b>9.765.680.828.494</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>3.146.650.528.713</b>	<b>2.368.855.189.058</b>	<b>69.551.055.575</b>	<b>54.422.663.942</b>	<b>4.076.296.991</b>	<b>5.643.555.734.279</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>3.037.124.515.508</b>	<b>2.212.766.483.501</b>	<b>57.633.490.296</b>	<b>48.525.599.677</b>	<b>3.173.475.688</b>	<b>5.359.223.564.670</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 25 và 26, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 2.660 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 2.433 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 5.065 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 3.401 tỷ VND).

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

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>318.553.627.842</b>	<b>16.832.646.065</b>	<b>202.860.000</b>	<b>335.589.133.907</b>
Thuê tài chính trong năm	56.727.069.358	2.853.707.760	-	59.580.777.118
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	56.300.000	-	-	56.300.000
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(102.875.669.897)	(7.910.202.112)	(202.860.000)	(110.988.732.009)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>272.461.327.303</b>	<b>11.776.151.713</b>	<b>-</b>	<b>284.237.479.016</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>112.242.394.914</b>	<b>6.625.442.788</b>	<b>141.277.500</b>	<b>119.009.115.202</b>
Khấu hao trong năm	49.493.830.032	2.588.255.833	40.314.919	52.122.400.784
Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(85.607.219.344)	(4.618.718.282)	(181.592.419)	(90.407.530.045)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>76.129.005.602</b>	<b>4.594.980.339</b>	<b>-</b>	<b>80.723.985.941</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>206.311.232.928</b>	<b>10.207.203.277</b>	<b>61.582.500</b>	<b>216.580.018.705</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>196.332.321.701</b>	<b>7.181.171.374</b>	<b>-</b>	<b>203.513.493.075</b>



16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy tính VND	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>96.539.538.295</b>	<b>3.305.486.937</b>	<b>21.167.731.230</b>	<b>93.259.704.164</b>	<b>10.256.832.834</b>	<b>224.529.293.460</b>
Tăng do hợp nhất kinh doanh	139.784.369.082	-	1.851.362.084	23.954.591.427	-	165.590.322.593
Xóa sổ	-	-	(321.126.000)	-	-	(321.126.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>236.323.907.377</b>	<b>3.305.486.937</b>	<b>22.697.967.314</b>	<b>117.214.295.591</b>	<b>10.256.832.834</b>	<b>389.798.490.053</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>22.246.449.110</b>	<b>1.466.332.169</b>	<b>11.595.243.081</b>	<b>24.930.027.255</b>	<b>3.797.223.846</b>	<b>64.035.275.461</b>
Khấu hao trong năm	2.968.293.219	275.457.260	1.602.789.708	2.334.499.417	531.693.778	7.712.733.382
Tăng do hợp nhất kinh doanh	78.202.822.157	-	1.792.645.216	23.194.859.664	-	103.190.327.037
Phân loại lại	-	3.852.071	(3.852.071)	-	-	-
Xóa sổ	-	-	(321.126.000)	-	-	(321.126.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>103.417.564.486</b>	<b>1.745.641.500</b>	<b>14.665.699.934</b>	<b>50.459.386.336</b>	<b>4.328.917.624</b>	<b>174.617.209.880</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>74.293.089.185</b>	<b>1.839.154.768</b>	<b>9.572.488.149</b>	<b>68.329.676.909</b>	<b>6.459.608.988</b>	<b>160.494.017.999</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>132.906.342.891</b>	<b>1.559.845.437</b>	<b>8.032.267.380</b>	<b>66.754.909.255</b>	<b>5.927.915.210</b>	<b>215.181.280.173</b>

Như trình bày tại Thuyết minh số 25 và số 26, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 10,1 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 24,0 tỷ VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 31,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 6,3 tỷ VND).

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>1.347.674.337.385</b>	<b>11.775.496.042.953</b>	<b>13.123.170.380.338</b>
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	497.925.111.347	1.558.181.151.473	2.056.106.262.820
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
Chuyển sang hàng tồn kho để kinh doanh	(90.166.656.265)	-	(90.166.656.265)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(457.983.106.471)	(457.983.106.471)
Giảm khác	(14.578.357.491)	-	(14.578.357.491)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.656.017.166.681</b>	<b>12.875.694.087.955</b>	<b>14.531.711.254.636</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>490.699.245.969</b>	<b>10.718.233.880.191</b>	<b>11.208.933.126.160</b>
Trích khấu hao trong năm	44.791.483.751	1.593.832.492.397	1.638.623.976.148
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(34.180.785.820)	-	(34.180.785.820)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(454.436.327.513)	(454.436.327.513)
Giảm khác	(837.445.647)	-	(837.445.647)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>500.472.498.253</b>	<b>11.857.630.045.075</b>	<b>12.358.102.543.328</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>856.975.091.416</b>	<b>1.057.262.162.762</b>	<b>1.914.237.254.178</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>1.155.544.668.428</b>	<b>1.018.064.042.880</b>	<b>2.173.608.711.308</b>

- (i) Trong năm, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt các quyết định điều chỉnh tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành tại Quyết định số 95/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2025; Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải tại Quyết định số 125/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025; Quyết định số 231/TCT-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2025 và Quyết định số 372/TCT-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2025; Dự án Khu công nghiệp Phú Hà tại Quyết định số 126/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025; Dự án Khu công nghiệp Đông Mai tại Quyết định số 127/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 và Dự án Khu Công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên theo Tờ trình số 48/CTYM-KHĐT ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Giám đốc và Quyết định số 49/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ - công ty con của Tổng Công ty.

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 26, Tổng Công ty đã thế chấp các bất động sản đầu tư đã hết khấu hao liên quan đến Dự án Khu Công nghiệp Yên Phong II - C, Khu Công nghiệp Thuận Thành, Khu Công nghiệp Phú Hà và Khu Công nghiệp Tiên Hải để đảm bảo cho khoản vay dài hạn phát sinh tại các ngân hàng thương mại.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết hiện đang cho thuê chủ yếu là bất động sản cơ sở hạ tầng cho thuê thực hiện trích khấu hao một lần với giá trị khoảng 11.353 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 10.257 tỷ VND).

**18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.778.012.649.058	2.116.660.692.130
Dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2	808.601.710.630	197.794.002.378
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	661.871.582.951	780.195.377.448
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	495.880.629.531	482.601.472.479
Dự án Khu công nghiệp Vimariel	495.616.648.140	460.702.696.662
Dự án Khu công nghiệp Dốc Đá Trắng	428.759.391.354	3.353.352.084
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	285.506.566.036	226.415.656.945
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	209.457.346.576	567.455.107.466
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	175.642.294.188	149.385.843.263
Dự án khu công nghiệp Yên Mỹ	101.613.007.202	564.410.924.283
Các công trình khác	471.518.681.760	544.957.750.468
	<b>5.912.480.507.426</b>	<b>6.093.932.875.606</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty và các công ty con đã thế chấp tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan tới công trình xây dựng cơ bản dở dang tại Dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN Thuận Thành I; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Phong II - C; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 tỉnh Thái Nguyên; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tiền Hải; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Mỹ và Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải có tên thương mại là Angsana Quan Lạn để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay dài hạn từ ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 26).

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số dự án chủ yếu do Tổng Công ty đang thực hiện là 87.610.335.874 VND (năm trước: 70.944.598.959 VND).

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Năng lượng Việt Nam	213.717.218.087	140.841.597.627
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	57.111.731.430	64.557.314.866
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	46.892.446.530	57.117.501.817
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	23.365.194.193	21.765.817.374
Công ty TNHH Mitsui Việt Nam	22.785.379.610	22.003.565.613
China Triumph International Engineering Co., Ltd	19.796.956.388	17.821.739.668
Công ty Cổ phần Phân phối Khí thấp áp Dầu Khí Việt Nam - Xí nghiệp Phân phối Khí thấp áp Vũng Tàu	18.564.317.958	26.646.537.525
Công ty Cổ phần Công nghệ TOHOKU	18.322.081.586	18.380.260.389
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Hải Anh	12.446.133.508	14.908.648.704
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	7.222.010.536	55.565.253.797
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	7.025.225.347	27.714.795.841
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công trình Hạ tầng	5.980.899.034	21.549.778.804
Công ty Cổ phần Phúc Hưng	5.168.127.593	20.245.987.245
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Tuấn Kiệt	-	33.877.656.876
Công ty TNHH MANUCHAR Việt Nam	-	22.279.500.311
Các đối tượng khác	1.215.624.775.343	1.188.315.538.809
	<b>1.674.022.497.143</b>	<b>1.753.591.495.266</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 46)	48.054.923.465	59.591.969.484

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Khách hàng thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp trả trước	857.140.154.703	1.838.095.835.826
Khách hàng mua nhà trả trước	175.641.432.455	25.971.661.476
Khách hàng khác	168.690.478.881	55.208.875.329
	<b>1.201.472.066.039</b>	<b>1.919.276.372.631</b>

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp tăng do hợp nhất	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	20.232.652.331	17.077.845.245	-	270.834.099.336	249.669.535.872	5.160.798.197	23.170.554.575
Thuế xuất, nhập khẩu	11.713.129	-	-	4.457.775.662	4.468.642.238	22.689.703	109.998
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.777.626.687	259.242.398.001	-	490.006.008.008	375.031.018.022	1.799.756.868	370.239.518.168
Thuế thu nhập cá nhân	2.424.715.285	7.868.789.309	769.457.584	66.362.831.505	68.004.532.393	3.193.233.201	7.765.063.921
Thuế tài nguyên	3.642.339	499.915.058	-	2.334.004.778	2.656.550.768	-	173.726.729
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	304.083.964	25.859.476.908	-	47.862.519.181	54.100.163.706	2.868.573.074	22.186.321.493
Các loại thuế, phí khác	886.206.700	52.778.738.239	-	23.799.286.154	18.416.296.385	777.235.474	58.052.756.782
	<b>29.640.640.435</b>	<b>363.327.162.760</b>	<b>769.457.584</b>	<b>905.656.524.624</b>	<b>772.346.739.384</b>	<b>13.822.286.517</b>	<b>481.588.051.666</b>

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.087.438.154.524	1.033.571.924.368
Chi phí lãi vay phải trả	26.649.051.946	29.171.249.248
Chi phí tổ chức du lịch cho đại lý	20.308.000.000	15.364.000.000
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp, khách sạn	16.650.777.361	10.498.620.165
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu, môi giới, hoa hồng đại lý	14.495.544.000	23.761.013.132
Chi phí phải trả khác	49.139.177.516	36.978.024.087
	<b>1.214.680.705.347</b>	<b>1.149.344.831.000</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	202.776.000.335	238.323.318.020
Lãi vay dự trả	1.445.139.636	-
	<b>204.221.139.971</b>	<b>238.323.318.020</b>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu trong 12 tháng tới	130.959.836.484	37.645.328.372
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	11.344.773.333	3.359.101.446
	<b>142.304.609.817</b>	<b>41.004.429.818</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu sau 12 tháng tới	2.532.405.847.606	2.538.814.760.334
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	161.675.654
	<b>2.532.405.847.606</b>	<b>2.538.976.435.988</b>

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	42.258.063.000	141.423.818.432
Phải trả Bộ Xây dựng về Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (i)	38.743.400.841	38.743.400.841
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	38.180.070.288	9.330.172.613
Phải trả các tổ đội thi công	32.250.312.221	76.001.062.015
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	20.720.881.441	21.016.439.412
Phải trả ủy thác xuất khẩu	15.152.764.995	9.924.665.612
Các khoản phải trả khác	57.001.042.820	61.006.159.576
	<b>244.306.535.606</b>	<b>357.445.718.501</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	69.455.476.927	57.950.729.481
Các khoản phải trả, phải nộp khác	832.305.500	832.305.500
	<b>70.287.782.427</b>	<b>58.783.034.981</b>

- (i) Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m<sup>3</sup>/năm". Năm 2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28/11/2022 phê duyệt quyết toán dự án và giao Tổng Công ty lựa chọn đơn vị thẩm định giá để xác định giá trị tài sản nhà nước làm cơ sở hoàn trả. Theo Nghị quyết số 212/TCT-HĐQT ngày 06/12/2024, Tổng Công ty đề xuất tạm hoàn trả do chưa có kết quả thẩm định giá chính thức. Tại Văn bản 1336/VP-KHTC ngày 09/12/2025 Văn phòng Bộ Xây dựng phản hồi và yêu cầu Tổng Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục để trình phê duyệt việc hoàn trả giá trị tài sản theo quy định pháp luật.



**25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<b>Số đầu năm</b>			<b>Trong năm</b>	<b>Số cuối năm</b>
	<b>VND</b>			<b>VND</b>	<b>VND</b>
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.959.869.044.042	30.000.000.000		7.747.439.630.892	8.031.790.644.407
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 26)	612.101.822.945	-		1.152.817.514.266	757.432.462.295
<i>Trong đó:</i>					
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>549.324.033.145</i>	<i>-</i>		<i>1.095.217.840.577</i>	<i>689.252.033.146</i>
<i>Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả</i>	<i>62.777.789.800</i>	<i>-</i>		<i>57.599.673.689</i>	<i>68.180.429.149</i>
	<b>2.571.970.866.987</b>	<b>30.000.000.000</b>		<b>8.900.257.145.158</b>	<b>8.789.223.106.702</b>
	<b>2.571.970.866.987</b>	<b>30.000.000.000</b>		<b>8.900.257.145.158</b>	<b>8.789.223.106.702</b>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

<b>Ngân hàng/Tổ chức cho vay</b>	<b>Số đầu năm</b>	<b>Số cuối năm</b>	<b>Thời hạn cho</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Tài sản bảo đảm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>vay/ngày đáo hạn</b>		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.175.721.414.366	961.440.635.843	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, hàng tồn kho và các hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	384.321.982.733	410.288.756.959	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C	Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, hàng tồn kho và các hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	131.514.530.575	116.013.662.855	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và hàng tồn kho luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

<b>Ngân hàng/Tổ chức cho vay</b>	<b>Số đầu năm VND</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Tài sản bảo đảm</b>
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	39.700.000.000	70.000.000.000	Thời hạn cho vay ngắn hạn không quá 3 tháng, thời hạn cho vay tài trợ theo LC xuất khẩu không vượt quá 6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	86.030.934.882	53.325.318.789	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình và các hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Quân đội	90.000.000.000	49.878.799.301	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 5 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp bằng hàng hóa và và hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	20.000.000.000		- Thời hạn cho vay ngắn hạn không quá 3 tháng	Bổ sung vốn lưu động, chiết khấu bộ chứng từ, phát hành LC Upas nội địa	Cầm cố bằng giấy tờ có giá do ngân hàng phát hành. Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình
Ngân hàng TMCP Quốc tế	2.388.528.000		- Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định hữu hình
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	1.181.924.446		- Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản đảm bảo là hàng tồn kho luân chuyển
Vay cá nhân và đối tượng khác	29.009.729.040	44.570.856.780	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	<b><u>1.959.869.044.042</u></b>	<b><u>1.705.518.030.527</u></b>			

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 năm, lãi suất của các khoản vay trọng yếu biến động trong khoảng từ 4,8%/năm đến 7,0%/năm (năm trước: từ 3,7%/năm đến 6,7%/năm).



26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	VND		VND		VND	
	Giá trị/Số có	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có	khả năng trả nợ	khả năng trả nợ
Vay dài hạn	2.728.125.798.425	1.795.425.430.406	744.320.815.257	3.779.230.413.574		
Nợ thuê tài chính dài hạn	124.202.226.662	51.971.131.924	75.524.130.779	100.649.227.807		
	<b>2.852.328.025.087</b>	<b>1.847.396.562.330</b>	<b>819.844.946.036</b>	<b>3.879.879.641.381</b>		
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	612.101.822.945			1.007.486.874.916		
- Số phải trả sau 12 tháng	2.240.226.202.142			2.872.392.766.465		

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.509.247.687.050	3.109.348.751.642	60 - 84 tháng	Đầu tư dự án Khu Công nghiệp, dự án xây dựng nhà xưởng, nhà kho để cho thuê, đầu tư nhà máy, mua máy móc thiết bị, đầu tư nhà máy, Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải, Dự án Nhà máy Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các tài sản hình thành trong tương lai của dự án
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	502.751.550.221	60 tháng	Vay bù đắp chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải và đầu tư xây dựng Dự án Nhà ở xã hội tại ô đất CT3 Khu đô thị mới Kim Chung	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các tài sản hình thành trong tương lai của dự án

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**PHIẾU MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

<b>Ngân hàng/Tổ chức cho vay</b>	<b>Số đầu năm VND</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Tài sản bảo đảm</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	94.199.373.081	79.789.473.683	36 tháng	Đầu tư Dự án Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	64.520.847.500	36.771.261.080	24 - 60 tháng	Đầu tư nhà máy; đầu tư Dự án KCN Yên Mỹ	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình và hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	2.492.492.700	2.071.721.948	60 tháng	Đầu tư dự án đầu tư, mua sắm máy móc thiết bị; đầu tư Nhà máy gia công kính	Thế chấp bằng tài sản cố định hình thành từ nguồn vốn vay
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	242.520.000	60.480.000	48 tháng	Đầu tư mua sắm Tài sản cố định hữu hình	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình
Vay dài hạn cá nhân	57.422.878.094	48.437.175.000	Theo thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	<b><u>2.728.125.798.425</u></b>	<b><u>3.779.230.413.574</u></b>			

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 cho vay. Trong năm, lãi suất của các khoản vay trọng yếu biến động trong khoảng từ 5,9%/năm đến 8,7%/năm (năm trước: từ 6,5%/năm đến 12,5%/năm).

Chi tiết các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

<b>Ngân hàng/Tổ chức cho vay</b>	<b>Số đầu năm VND</b>	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn</b>	<b>Mục đích vay</b>	<b>Tài sản bảo đảm</b>
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	78.081.622.812	37.708.879.996	Từ 36 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	28.822.524.451	40.498.132.662	Từ 19 đến 48 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	16.896.912.722	21.959.046.718	Từ 36 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust - Chi nhánh Hà Nội	401.166.677	483.168.431	Từ 48 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
	<b><u>124.202.226.662</u></b>	<b><u>100.649.227.807</u></b>			

Lãi suất của các khoản nợ thuê tài chính của Tổng Công ty được quy định theo từng khoản vay. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 7,2%/năm đến 10,5%/năm (năm trước: từ 7,2%/năm đến 11,1%/năm).

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

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

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trong vòng một năm	1.007.486.874.916	612.101.822.945
Trong năm thứ hai	1.129.483.334.459	758.643.768.094
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.593.340.525.635	1.268.300.509.965
Sau năm năm	149.568.906.371	213.281.924.083
	<b>3.879.879.641.381</b>	<b>2.852.328.025.087</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(1.007.486.874.916)	(612.101.822.945)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>2.872.392.766.465</b>	<b>2.240.226.202.142</b>

**27. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI**

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
<b>a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	11.330.193.248	11.622.511.554
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>11.330.193.248</b>	<b>11.622.511.554</b>
<b>b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	40.765.436.472	43.507.518.139
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	265.488.879.556	143.808.899.270
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>306.254.316.028</b>	<b>187.316.417.409</b>
	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>		
Phát sinh từ các khoản lợi nhuận chưa thực hiện	292.318.306	1.861.564.918
Phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	(2.742.081.667)	(813.099.939)
Phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	120.164.800.054	29.709.735.660
<b>Chi phí thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>117.715.036.693</b>	<b>30.758.200.639</b>

**28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	23.228.906.988	20.972.993.000
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	6.231.594.832	8.656.913.640
Khác	5.746.533.340	1.886.776.142
	<b>35.207.035.160</b>	<b>31.516.682.782</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	137.681.590.646	148.059.594.860
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	5.469.174.595	5.390.308.879
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.136.276.860	942.313.118
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định (ii)	-	280.834.000.000
Khác	13.547.966.000	-
	<b>157.835.008.101</b>	<b>435.226.216.857</b>

(i) Chi phí hoàn nguyên môi trường trích vào chi phí sản xuất tại các công ty con:

- Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera sử dụng khi thực hiện hoàn nguyên môi trường sau khi kết thúc thời gian khai thác mỏ Hồ Xanh và mỏ Phai Hạ.
- Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long sử dụng khi thực hiện hoàn nguyên môi trường sau khi kết thúc thời gian khai thác các mỏ đất sét.

(ii) Theo Nghị quyết số 393/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty về việc phê duyệt dừng kế hoạch sửa chữa lớn lò nấu và hoàn nhập chi phí trích trước sửa chữa lớn, Tổng Công ty đã thực hiện hoàn nhập toàn bộ chi phí dự phòng chưa sử dụng ghi nhận vào giảm Giá vốn hàng bán trong năm (Thuyết minh số 36).

**29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	242.213.792.463	215.143.108.478
Tăng trong năm	62.976.011.070	103.843.209.184
- Trích quỹ	62.976.011.070	103.843.209.184
Giảm trong năm	(50.586.438.787)	(76.772.525.199)
- Sử dụng quỹ	(50.586.438.787)	(76.772.525.199)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>254.603.364.746</b>	<b>242.213.792.463</b>

**30. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ**

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	429.400.238.372	407.017.339.704
Tăng trong năm	-	40.000.000.000
- Trích quỹ	-	40.000.000.000
Giảm trong năm	(64.833.734.801)	(17.617.101.332)
- Sử dụng quỹ	(17.889.061.199)	(17.161.417.966)
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	(191.422.918)	(455.683.366)
- Chuyển tài sản cố định hình thành từ quỹ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 41)	(46.753.250.684)	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>364.566.503.571</b>	<b>429.400.238.372</b>

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

**31. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ Đầu tư phát triển VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>929.867.056.019</b>	<b>17.162.355.346</b>	<b>(1.713.600)</b>	<b>(211.681.407.015)</b>	<b>1.121.249.807.094</b>	<b>6.457.877.936</b>	<b>6.257.939.977</b>	<b>1.462.623.130.973</b>	<b>1.671.073.149.737</b>	<b>9.486.508.196.467</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	1.104.734.866.668	82.883.725.912	1.187.618.592.580
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	474.721.519.459	-	-	(474.721.519.459)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(101.287.377.461)	(2.555.831.723)	(103.843.209.184)
Trả thù lao của Người quản lý	-	-	-	-	-	-	-	-	(910.155.352)	(714.044.648)	(1.624.200.000)
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(560.437.500.000)	(108.821.692.000)	(669.259.192.000)
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.647.505.697)	2.647.505.697	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	20.576.850.390	-	-	13.785.514	20.590.635.904
Khác	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.288.434.406)	(477.336.886)	(1.765.771.292)
<b>Số dư đầu năm</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>929.867.056.019</b>	<b>17.162.355.346</b>	<b>(1.713.600)</b>	<b>(211.681.407.015)</b>	<b>1.595.971.326.553</b>	<b>27.034.728.326</b>	<b>6.257.939.977</b>	<b>1.426.065.505.266</b>	<b>1.644.049.261.603</b>	<b>9.918.225.052.475</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	1.403.242.274.945	191.211.767.352	1.594.454.042.297
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	157.817.609.124	-	-	(157.817.609.124)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.457.371.393)	(4.518.639.677)	(62.976.011.070)
Trả thù lao của Người quản lý (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.190.220.644)	(1.044.779.356)	(2.235.000.000)
Trả cổ tức (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(986.370.000.000)	(162.858.654.000)	(1.149.228.654.000)
Góp vốn thành lập công ty	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.036.500.000.000	1.036.500.000.000
Tặng vốn ở Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186.520.000.000	186.520.000.000
Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.687.421.772)	10.687.421.772	(4.000.000.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	23.741.737.836	-	-	10.306.052	23.752.043.888
Khác	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.600.847.320)	(257.216.445)	(1.858.063.765)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>929.867.056.019</b>	<b>17.162.355.346</b>	<b>(1.713.600)</b>	<b>(211.681.407.015)</b>	<b>1.753.788.935.677</b>	<b>50.776.466.162</b>	<b>6.257.939.977</b>	<b>1.609.184.309.958</b>	<b>2.900.299.467.301</b>	<b>11.539.153.409.825</b>

- (i) Trong năm, Tổng Công ty và các công ty con tiến hành trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị từ nguồn lợi nhuận năm 2024 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- (ii) Trong năm, Tổng Công ty và các công ty con thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2024 và tạm ứng cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2025 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị.

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

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 11 ngày 07 tháng 10 năm 2025, vốn điều lệ của Tổng Công ty là 4.483.500.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4.483.500.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	<b>Vốn đã góp</b>			
	<b>Số cuối năm</b>		<b>Số đầu năm</b>	
	<b>VND</b>	<b>%</b>	<b>VND</b>	<b>%</b>
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
	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>100,00</b>

### **32. NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**

Toàn bộ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định là nguồn vốn nhận từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng công trình 3 tuyến đường quanh khu tổ hợp Samsung, Khu Công nghiệp Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng chung toàn Khu Công nghiệp nhằm mục đích đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công nghiệp Yên Phong. Giá trị còn lại Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 31.739.485.628 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 34.774.602.928 VND).

### **33. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
<b>a. Ngoại tệ các loại</b>		
Đô la Mỹ (USD)	1.136.808,40	926.500,51
Euro (EUR)	36.476,37	320.188,93
Rúp Nga	2.928.703,66	94.927,26
Đồng Peso	20.137,88	20.137,88
<b>b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)</b>	<b>12.543.088.998</b>	<b>12.543.179.907</b>

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

**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

**Bảng cân đối kế toán 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
<b>Tổng tài sản</b>	<b>24.015.259.975.415</b>	<b>3.654.569.736.232</b>	<b>1.194.371.544.590</b>	<b>3.474.030.311.097</b>	<b>777.335.444.945</b>	<b>147.498.388.049</b>	<b>(7.067.667.431.481)</b>	<b>26.436.634.618.157</b>
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)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>(15.563.914.196.583)</b>	<b>(2.680.305.425.818)</b>	<b>(691.285.278.877)</b>	<b>(2.667.617.887.728)</b>	<b>(364.518.670.002)</b>	<b>(88.917.437.445)</b>	<b>7.497.071.489.777</b>	<b>(14.865.741.722.704)</b>

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

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	22.037.954.535.301	3.351.951.429.840	1.405.876.914.336	3.482.257.600.435	740.818.287.710	137.512.398.492	(6.705.669.467.900)	24.450.701.698.214
Tài sản không phân bổ								376.717.229.924
<b>Tổng tài sản</b>	<b>22.037.954.535.301</b>	<b>3.351.951.429.840</b>	<b>1.405.876.914.336</b>	<b>3.482.257.600.435</b>	<b>740.818.287.710</b>	<b>137.512.398.492</b>	<b>(6.705.669.467.900)</b>	<b>24.827.418.928.138</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	(14.898.607.325.715)	(2.409.269.810.117)	(1.226.283.621.914)	(2.732.959.709.705)	(366.900.222.908)	(81.828.010.472)	7.028.745.845.505	(14.687.102.855.326)
Nợ phải trả không phân bổ								(187.316.417.409)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>(14.898.607.325.715)</b>	<b>(2.409.269.810.117)</b>	<b>(1.226.283.621.914)</b>	<b>(2.732.959.709.705)</b>	<b>(366.900.222.908)</b>	<b>(81.828.010.472)</b>	<b>7.028.745.845.505</b>	<b>(14.874.419.272.735)</b>

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

**Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc 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	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	4.652.556.097.151	2.070.806.883.813	1.091.085.370.429	3.930.460.183.116	1.158.419.716.923	411.429.564.164	13.314.757.815.595
Chi phí hoạt động kinh doanh	2.222.576.006.332	1.905.500.321.158	739.169.743.379	3.184.641.555.907	963.740.681.226	299.745.852.825	9.315.374.160.827
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận</b>	<b>2.429.980.090.819</b>	<b>165.306.562.655</b>	<b>351.915.627.050</b>	<b>745.818.627.209</b>	<b>194.679.035.697</b>	<b>111.683.711.339</b>	<b>3.999.383.654.768</b>
Chi phí không phân bổ							1.705.388.066.816
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							2.293.995.587.952
Thu nhập khác							88.667.344.997
Kết quả từ hoạt động tài chính							(180.824.243.289)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>							<b>2.201.838.689.660</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại							607.384.647.363
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>							<b>1.594.454.042.297</b>

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

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	4.161.192.527.614	1.741.869.957.769	826.091.052.345	3.628.069.712.806	1.184.395.434.941	364.737.256.052	11.906.355.941.527
Chi phí hoạt động kinh doanh	1.842.869.551.810	1.611.151.545.750	630.564.704.408	2.966.605.862.828	1.053.226.635.634	284.630.969.328	8.389.049.269.758
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận</b>	<b>2.318.322.975.804</b>	<b>130.718.412.019</b>	<b>195.526.347.937</b>	<b>661.463.849.978</b>	<b>131.168.799.307</b>	<b>80.106.286.724</b>	<b>3.517.306.671.769</b>
Chi phí không phân bổ							1.606.331.687.218
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							1.910.974.984.551
Thu nhập khác							28.679.759.707
Kết quả từ hoạt động tài chính							(309.329.094.148)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>							<b>1.630.325.650.110</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại							442.707.057.530
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>							<b>1.187.618.592.580</b>

**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.

**35. DOANH THU**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>9.285.406.769.803</b>	<b>8.031.081.569.203</b>
Doanh thu bán bất động sản	455.132.826.452	190.222.262.385
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	2.252.938.405.425	1.815.845.046.042
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	1.093.664.048.407	834.515.844.738
Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát	3.944.826.800.303	3.690.568.888.037
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	1.158.419.716.923	1.184.395.434.941
Doanh thu bán các sản phẩm bao bì, má phanh	41.442.737.047	87.854.174.630
Doanh thu bán sản phẩm bê tông khí	242.144.565.016	137.018.720.232
Doanh thu từ khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản và vận chuyển	57.574.407.794	61.739.857.155
Doanh thu bán hàng khác	39.263.262.436	28.921.341.043
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.228.536.391.861</b>	<b>4.009.059.263.370</b>
Dịch vụ cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp (i)	3.296.340.564.742	3.302.050.909.981
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 (ii)	901.082.705.957	657.577.547.855
Dịch vụ tư vấn xây dựng và thí nghiệm vật liệu xây dựng	2.547.133.413	11.325.686.489
Dịch vụ khác	28.565.987.749	38.105.119.045
<b>Doanh thu hợp đồng xây dựng</b>	<b>-</b>	<b>11.341.807.393</b>
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(199.185.346.069)</b>	<b>(145.126.698.439)</b>
Chiết khấu thương mại	(172.748.890.560)	(134.038.680.653)
Hàng bán bị trả lại	(19.539.863.261)	(9.335.662.748)
Giảm giá hàng bán	(6.896.592.248)	(1.752.355.038)
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>13.314.757.815.595</b>	<b>11.906.355.941.527</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Doanh thu thuần với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 46)	<b>8.703.842.998</b>	<b>9.009.833.034</b>

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

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

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất	Chênh lệch
	VND	VND	VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	3.233.822.356.230	56.310.092.937	3.177.512.263.293
Giá vốn cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	1.106.608.837.907	28.624.845.972	1.077.983.991.935
<b>Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng</b>	<b>2.127.213.518.323</b>	<b>27.685.246.965</b>	<b>2.099.528.271.358</b>

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

**36. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Giá vốn của hàng bán</b>	<b>7.741.038.031.163</b>	<b>6.652.933.650.550</b>
Giá vốn bán bất động sản	380.313.372.908	136.647.961.303
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	2.180.491.894.549	1.611.151.545.750
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	739.169.743.379	630.564.704.408
Giá vốn bán các sản phẩm gạch ốp lát	3.184.641.555.907	2.966.605.862.828
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	963.740.681.226	1.053.226.635.634
Giá vốn bán các sản phẩm bao bì, má phanh	23.072.714.451	65.626.567.714
Giá vốn bán sản phẩm bê tông khí	186.839.624.023	113.747.365.482
Giá vốn hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản và vận chuyển	47.370.716.170	51.598.289.689
Giá vốn bán hàng khác	35.397.728.550	23.764.717.742
<b>Giá vốn dịch vụ cung cấp</b>	<b>1.849.327.703.055</b>	<b>1.728.261.058.526</b>
Giá vốn dịch vụ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (i)	1.180.267.002.004	1.246.873.177.527
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	661.995.631.420	451.493.852.298
Giá vốn dịch vụ tư vấn xây dựng và thí nghiệm vật liệu xây dựng	194.721.753	6.958.712.200
Giá vốn dịch vụ khác	6.870.347.878	22.935.316.501
<b>Giá vốn hợp đồng xây dựng</b>	<b>-</b>	<b>7.854.560.682</b>
<b>Hoàn nhập dự phòng sửa chữa lớn</b>	<b>(274.991.573.391)</b>	<b>-</b>
	<b>9.315.374.160.827</b>	<b>8.389.049.269.758</b>

- (i) Giá vốn dịch vụ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trong năm bao gồm:

- Giá vốn ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao là 1.106.608.837.907 VND, đã bao gồm các ảnh hưởng điều chỉnh giảm giá vốn do thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành theo Quyết định số 95/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2025 với số tiền 14,9 tỷ VND; Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải theo Quyết định số 125/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 47,9 tỷ VND; Quyết định số 231/TCT-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2025

với số tiền 20,2 tỷ VND và theo Quyết định số 372/TCT-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2025 với số tiền 30,8 tỷ VND; Dự án Khu công nghiệp Phú Hà theo Quyết định số 126/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 192,8 tỷ VND; Dự án Khu công nghiệp Đông Mai theo Quyết định số 127/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 67 tỷ VND; Dự án Khu Công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên theo Tờ trình số 48/CTYM-KHĐT ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Giám đốc và Quyết định số 49/QĐ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ - công ty con của Tổng Công ty với số tiền 80,8 tỷ VND;

- Giá vốn ghi nhận phân bổ theo thời hạn thuê là 73.658.164.097 VND.

**37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.064.926.176.594	4.443.126.441.032
Chi phí nhân công	1.736.448.232.094	1.451.031.732.596
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	1.904.239.710.209	1.943.578.950.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài (Hoàn nhập) dự phòng	2.228.191.226.260 (188.222.291.276)	1.894.139.307.985 (69.242.290.687)
Chi phí khác	518.003.526.682	662.757.577.560
	<b><u>11.263.586.580.563</u></b>	<b><u>10.325.391.719.283</u></b>

**38. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	94.415.933.962	53.769.367.721
Lãi phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	29.428.939.390	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	17.582.227.316	20.296.240.042
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.353.155.340	1.738.324.578
	<b><u>142.780.256.008</u></b>	<b><u>75.803.932.341</u></b>

**39. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Lãi tiền vay	255.872.624.592	268.896.807.699
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	44.630.509.120	24.732.060.933
Lỗ chênh lệch tỷ giá	13.908.379.433	14.728.875.804
Chi phí tài chính khác	1.554.092.815	2.006.161.231
	<b><u>315.965.605.960</u></b>	<b><u>310.363.905.667</u></b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí nhân công	164.947.049.215	159.250.775.157
Chi phí vận chuyển	215.803.598.873	187.642.880.676
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	61.632.486.500	54.412.011.035
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.020.479.492	2.485.828.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	259.950.160.529	249.609.375.075
Chi phí khác	215.753.691.789	208.437.472.564
	<b>920.107.466.398</b>	<b>861.838.342.910</b>
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	423.671.068.322	373.922.278.070
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	10.857.367.920	10.633.490.757
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.862.451.541	21.123.709.547
Thuế, phí và lệ phí	12.821.826.627	8.936.020.366
Chi phí dịch vụ mua ngoài	125.914.420.294	101.872.548.354
Trích Quỹ Phát triển khoa học và công nghệ	-	40.000.000.000
Chi phí khác	192.153.465.714	188.005.297.214
	<b>785.280.600.418</b>	<b>744.493.344.308</b>

41. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thuê đất thu được của các nhà đầu tư thứ cấp tại các khu công nghiệp trong giai đoạn chủ đầu tư được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất (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	53.070.710.698	63.173.963.047
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 30)	(17.707.415.865)	-
Thu nhập từ phí quản lý và các chi phí làm thủ tục chuyển đổi hợp đồng	46.753.250.684	-
Thu nhập từ chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư	7.333.861.732	10.703.625.482
Các khoản khác	-	12.000.000.000
	50.425.617.437	38.083.867.609
	<b>139.876.024.686</b>	<b>123.961.456.138</b>
<b>Trong đó:</b>		
<b>Thu nhập khác với các bên liên quan</b> (chi tiết tại Thuyết minh số 46)	235.429.641	215.999.988

42. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt, phạt chậm nộp thuế	13.316.371.201	32.142.779.313
Chi phí khắc phục thiệt hại do thiên tai	3.066.779.544	15.023.990.224
Chi phí khấu hao tài sản cố định dừng sử dụng, bất động sản đầu tư trong giai đoạn không cho thuê	1.626.386.722	7.331.350.895
Chi phí dừng sản xuất, tổn thất do thiên tai	206.577.948	4.972.180.676
Các khoản khác	32.992.564.274	35.811.395.323
	<b>51.208.679.689</b>	<b>95.281.696.431</b>

43. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm nay	489.157.390.924	411.948.856.891
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm nay	512.219.746	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>489.669.610.670</b>	<b>411.948.856.891</b>

44. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.403.242.274.945	1.104.734.866.668
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý (VND)</i>	-	(59.647.592.037)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.403.242.274.945	1.045.087.274.631
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	448.350.000	448.350.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>3.130</b>	<b>2.331</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty và các công ty con chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận trong năm 2025 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý. Nếu Tổng Công ty và các công ty con trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao của Người quản lý cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 thì lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trong năm sẽ giảm đi tương ứng.

Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh so với số đã báo cáo	Số trình bày lại
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>	<b>1.104.734.866.668</b>	-	<b>1.104.734.866.668</b>
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý (VND)	-	(59.647.592.037)	(59.647.592.037)
<b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>1.104.734.866.668</b>	<b>(59.647.592.037)</b>	<b>1.045.087.274.631</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	448.350.000	-	448.350.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.464		2.331

**45. 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 góp vốn**

Tổng Công ty có cam kết góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết với giá trị khoảng 497 tỷ VND.

**46. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Công ty</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty mẹ
Bộ Xây dựng	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	Cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kinh nổi Việt Nam	Công ty liên doanh đến hết ngày 05 tháng 6 năm 2025; Công ty con kể từ ngày 05 tháng 6 năm 2025
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	Nhân sự chủ chốt

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>8.703.842.998</b>	<b>9.009.833.034</b>
Công ty TNHH Kinh nổi Việt Nam	2.768.178.782	6.795.621.550
Công ty SanVig - CTCP	3.441.665.370	65.123.608
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	1.207.582.530	-
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	1.042.548.508	1.137.532.145
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	243.867.808	144.511.000
Công ty Cổ phần tập đoàn Gelex	-	867.044.731
<b>Mua hàng</b>	<b>189.233.528.172</b>	<b>279.102.073.303</b>
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	134.714.992.538	141.444.438.616
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	39.746.084.628	81.652.883.225
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	14.418.006.774	55.753.878.456
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	354.444.232	250.873.006
<b>Góp vốn bằng tài sản</b>	<b>6.237.292.159</b>	-
Công ty SanVig - CTCP	6.237.292.159	-
<b>Nhận cổ tức</b>	<b>360.000.000</b>	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	360.000.000	-

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
<b>Trả cổ tức</b>	<b>875.800.072.000</b>	<b>497.613.677.500</b>
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	495.232.496.000	281.382.100.000
Bộ Xây dựng	380.567.576.000	216.231.577.500
<b>Thu nhập khác</b>	<b>235.429.641</b>	<b>215.999.988</b>
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	149.133.353	92.727.264
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	86.296.288	123.272.724

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>6.006.512.969</b>	<b>14.735.008.063</b>
Công ty Cổ phần Vinafacade	2.826.061.071	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	293.200.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	161.998.135	947.803.785
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty SanVig - CTCP	-	6.631.207.759
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	813.385.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
<b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>	<b>2.142.749.698</b>	<b>2.142.749.698</b>
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	2.142.749.698	2.142.749.698
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>744.594.036</b>	<b>5.824.999.111</b>
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	500.000.000	4.266.499.134
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	1.313.905.941
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>4.761.959.705</b>	<b>5.506.701.597</b>
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	2.006.710.000	2.006.710.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	53.263.409	47.053.301
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	750.952.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>48.054.923.465</b>	<b>59.591.969.484</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	46.892.446.530	57.117.501.817
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	1.047.613.536
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	264.377.196



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

		Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		<b>7.290.000.000</b>	<b>7.290.000.000</b>
Ông Trần Mạnh Hữu	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)	720.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)	738.000.000	1.458.000.000
Ông Trần Ngọc Anh	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Lê Bá Thọ	Thành viên	1.458.000.000	1.458.000.000
Bà Trần Thị Minh Loan	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.458.000.000	1.458.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		<b>5.092.507.927</b>	<b>6.675.878.436</b>
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Trần Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc	-	244.800.000
Bà Trần Thị Minh Loan	Phó Tổng Giám đốc	-	244.800.000
Ông Nguyễn Đức Luyện	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 7 năm 2025)	494.921.740	-
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2025)	183.600.000	-
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2025)	1.177.080.000	1.621.800.000
Ông Nguyễn Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 10 năm 2025)	145.271.119	317.478.369
Ông Quách Hữu Thuận	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 12 tháng 12 năm 2025)	1.335.644.285	985.889.530
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 8 năm 2024)	160.650.000	900.706.364
Ông Hoàng Kim Bằng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2024)	137.340.783	902.404.173
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>3.122.257.080</b>	<b>3.106.105.173</b>
Bà Nguyễn Thị Thắm	Trưởng ban (bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)	1.138.497.610	926.050.442
Ông Trần Mạnh Hữu	Trưởng ban (miễn nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)	633.245.000	1.251.045.000
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	933.514.469	929.009.731
Ông Nguyễn Việt Trung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 10 tháng 6 năm 2025)	417.000.001	-
		<b>15.504.765.007</b>	<b>17.071.983.609</b>

Tống Thị Thùy  
 Người lập biểu

Ngô Trọng Toán  
 Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn  
 Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026