

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**VIGLACERA CORPORATION - JSC**

Số / No : 28 /TCT-TCKT

“V/v: Giải trình BCTC quý IV năm 2025

Re: *Financial statements Quarter IV/2025*”

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 27 tháng 01 năm 2026

*Hanoi, 27 January 2026*

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;

**To:** - *State Securities Commission;*

- *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 quý IV năm 2025 của Tổng công ty, bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất/*Financial statements Quarter IV/2025 of the Corporation, including the Separate Financial statements and Consolidated Financial statements.*

Mỗi Báo cáo bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính./*Each report consist of: Balance sheet, Income statement, Cash flow statement, Notes to the Financial statements.*

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

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng trên 10% so với cùng kỳ năm 2024 và trên Báo cáo tài chính riêng giảm trên 10% so với cùng kỳ năm 2024. Cụ thể như sau:

*The Net profit after tax items Quarter IV on the Consolidated Financial statements increased more than 10% year over year and The Net profit after tax items Quarter IV on the Separate Financial statements decreased more than 10% year over year. Specifically:*

Đơn vị tính/*Unit*: Triệu đồng/*Mln VND*

STT No	Lợi nhuận sau thuế <i>Net profit after tax</i>	Năm 2025 <i>Year 2025</i>	Năm 2024 <i>Year 2024</i>	Chênh lệch so với cùng kỳ <i>Year over Year</i>	
				+/-	%
1	Báo cáo tài chính hợp nhất/ <i>Consolidated financial statement</i>				
	- <i>Quý IV/Quarter IV</i>	638.891	547.149	91.742	16,8%
	- <i>Cả năm/Year</i>	1.594.735	1.187.619	407.116	34,3%

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	
				+/-	%
2	Báo cáo tài chính riêng/ Separate financial statement				
	- Quý IV/Quarter IV	432.738	484.504	(51.766)	-10,7%
	- Cả năm/Year	1.237.449	1.192.879	44.570	3,7%

Lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 16,8% so với cùng kỳ năm 2024 chủ yếu do lợi nhuận mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp từ các công ty con tăng so với cùng kỳ. Mặc dù vậy, lợi nhuận mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp từ Công ty mẹ giảm dẫn đến Lợi nhuận sau thuế quý IV năm 2025 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 10,7% so với cùng kỳ năm 2024.

*Profit after tax in the quarter IV/2025 on the Consolidated Financial statements increased by 16.8% over the same period in 2024, primarily due to increased income from the transfer of real estate activities of subsidiaries. However, income from the transfer of real estate activities of Holding Company decreased resulting Profit after tax in the quarter IV/2025 on the Separate Financial statements decreased by 10.7% over the same period.*

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

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

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

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

Trân trọng cảm ơn.

Best regards.

Nơi nhận/Receipt:

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

**TỔNG  
CÔNG TY  
VIGLACE  
RA - CTC  
P**

Digitally signed by TỔNG  
CÔNG TY  
VIGLACERA - CTCP  
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ  
HÀ NỘI, CN=TỔNG CÔNG  
TY VIGLACERA - CTCP,  
OID.0.9.2342.19200300.100,  
1.1=MST:0100108173  
Reason: I am the author of  
this document  
Location:  
Date: 2026-01-27 10:25:54

**Đại diện tổ chức**  
**Company representative**  
Người được Ủy quyền CBTT  
*Authorized 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



VIGLACERA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
*(TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP)*  
**QUÝ IV NĂM 2025**

Tháng 01 năm 2026



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
		VND	VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>10.355.172.933.301</b>	<b>9.464.267.034.186</b>
<b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>2.424.918.694.650</b>	<b>2.860.122.610.379</b>
111 1. Tiền		961.938.683.232	942.600.718.030
112 2. Các khoản tương đương tiền		1.462.980.011.418	1.917.521.892.349
<b>120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>2.160.016.253.311</b>	<b>433.382.669.069</b>
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.160.016.253.311	433.382.669.069
<b>130 II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.111.760.990.510</b>	<b>1.080.575.112.080</b>
131 1. Phải thu khách hàng	5	707.673.416.740	918.046.480.694
132 2. Trả trước cho người bán		439.524.643.387	187.562.919.086
135 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		450.000.000	450.000.000
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	6	270.605.244.889	274.318.526.262
137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(306.492.314.506)	(299.802.813.962)
<b>140 III. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>4.016.803.132.968</b>	<b>4.375.950.687.848</b>
141 1. Hàng tồn kho		4.241.209.885.540	4.500.170.570.634
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(224.406.752.572)	(124.219.882.786)
<b>150 IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>641.673.861.862</b>	<b>714.235.954.810</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn		31.043.116.640	29.729.029.806
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		596.598.058.570	654.866.284.569
153 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	16	14.032.686.652	29.640.640.435
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>16.085.728.656.000</b>	<b>15.363.151.893.952</b>
<b>210 I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>945.492.541.884</b>	<b>278.782.895.058</b>
211 1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	4.266.810.286	4.266.810.286
212 2. Trả trước cho người bán dài hạn		-	-
216 2. Phải thu dài hạn khác	6	941.225.731.598	274.516.084.772
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>5.777.918.337.933</b>	<b>6.020.629.770.983</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	5.359.223.564.686	5.643.555.734.279
222 - Nguyên giá		15.088.098.521.260	13.272.070.291.384
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(9.728.874.956.574)	(7.628.514.557.105)
224 2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	203.513.493.075	216.580.018.705
225 - Nguyên giá		284.237.479.016	335.589.133.907
226 - Giá trị hao mòn lũy kế		(80.723.985.941)	(119.009.115.202)
227 3. Tài sản cố định vô hình	12	215.181.280.173	160.494.017.999
228 - Nguyên giá		389.798.490.053	224.529.293.460
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(174.617.209.880)	(64.035.275.461)
<b>230 III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>2.173.608.711.308</b>	<b>1.914.237.254.178</b>
231 - Nguyên giá		14.531.711.254.636	13.123.170.380.338
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(12.358.102.543.328)	(11.208.933.126.160)

<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>9</b>	<b>5.924.210.598.904</b>	<b>6.093.932.875.606</b>
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		5.924.210.598.904	6.093.932.875.606
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>231.244.579.650</b>	<b>365.094.718.370</b>
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		223.023.111.087	356.873.249.808
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.332.682.344	9.332.682.344
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.213.513.781)	(1.213.513.782)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		102.300.000	102.300.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.033.253.886.321</b>	<b>690.474.379.757</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		1.021.600.649.716	678.851.868.203
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		11.653.236.605	11.622.511.554
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b><u>26.440.901.589.301</u></b>	<b><u>24.827.418.928.138</u></b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*  
*(tiếp theo)*

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>300 A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>14.869.731.477.478</b>	<b>14.874.419.272.735</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>8.316.007.081.584</b>	<b>8.746.167.408.966</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.666.424.275.654	1.753.591.495.266
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.201.465.695.218	1.919.276.372.631
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	480.949.129.720	363.327.162.760
314 4. Phải trả người lao động		397.618.559.549	316.476.056.758
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	1.224.602.403.752	1.149.344.831.000
318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	143.163.518.688	41.004.429.818
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	18	200.261.802.042	357.445.718.501
320 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	2.713.004.905.443	2.571.970.866.987
321 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	20	33.913.426.772	31.516.682.782
322 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		254.603.364.746	242.213.792.463
<b>330 II. Nợ dài hạn</b>		<b>6.553.724.395.894</b>	<b>6.128.251.863.769</b>
333 1. Chi phí phải trả dài hạn	17	204.221.139.971	238.323.318.020
336 2. Doanh thu chưa thực hiện	19	2.532.405.847.606	2.538.976.435.988
337 3. Phải trả dài hạn khác	18	114.329.474.384	58.783.034.981
338 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	2.872.392.766.465	2.240.226.202.142
341 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		306.623.552.653	187.316.417.409
342 6. Dự phòng phải trả dài hạn	20	159.185.111.244	435.226.216.857
343 7. Quỹ phát triển khoa học công nghệ		364.566.503.571	429.400.238.372
<b>400 B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>11.571.170.111.823</b>	<b>9.952.999.655.403</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>11.539.430.626.195</b>	<b>9.918.225.052.475</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		929.867.056.019	929.867.056.019
414 3. Vốn khác của chủ sở hữu		17.162.355.346	17.162.355.346
415 4. Cổ phiếu quỹ		(1.713.600)	(1.713.600)
416 5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(211.681.407.015)	(211.681.407.015)
417 6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		50.776.466.162	27.034.728.326
418 7. Quỹ đầu tư phát triển		1.753.788.935.677	1.595.971.326.553
420 8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.257.939.977	6.257.939.977
421 9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.609.098.566.557	1.426.065.505.266
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		206.773.124.592	321.330.638.598
421b - LNST chưa phân phối kỳ này		1.402.325.441.965	1.104.734.866.668
429 10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.900.662.427.072	1.644.049.261.603

430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	31.739.485.628	34.774.602.928
432	I. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	31.739.485.628	34.774.602.928
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>26.440.901.589.301</b>	<b>24.827.418.928.138</b>

Hà Nội, ngày tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Tổng Thị Thủy

Kế toán trưởng

Ngô Trọng Toán



Phó Tổng Giám đốc *độc*

Trần Thị Minh Loan

**BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**  
Quý IV năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý IV/2025	Năm 2025	Quý IV/2024	Năm 2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.046.695.059.219	13.506.636.002.786	3.774.128.891.887	12.051.482.639.966
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		68.685.881.494	191.216.673.038	46.544.350.763	145.126.698.439
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	22	3.978.009.177.725	13.315.419.329.748	3.727.584.541.124	11.906.355.941.527
11	4. Giá vốn hàng bán	23	2.664.179.187.330	9.317.239.662.795	2.478.086.384.716	8.389.049.269.758
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.313.829.990.395	3.998.179.666.953	1.249.498.156.408	3.517.306.671.769
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24	38.832.724.249	142.893.240.966	24.143.491.910	75.803.932.341
22	7. Chi phí tài chính	25	82.547.314.736	313.896.108.331	78.759.694.222	310.363.905.667
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		62.010.219.556	256.185.330.729	67.885.853.314	268.896.807.699
24	8. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh		2.125.498.067	(6.796.864.303)	(451.652.749)	(74.769.120.822)
25	9. Chi phí bán hàng	26	257.202.107.189	920.045.050.545	293.278.591.353	861.838.342.910
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	197.399.411.204	785.676.341.078	219.076.589.108	744.493.344.308
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		817.639.379.582	2.114.658.543.662	682.075.120.886	1.601.645.890.403
31	12. Thu nhập khác		78.388.189.782	138.282.829.600	87.284.977.925	123.961.456.138
32	13. Chi phí khác		16.376.927.994	51.716.891.423	42.744.296.367	95.281.696.431
40	14. Lợi nhuận khác		62.011.261.788	86.565.938.177	44.540.681.558	28.679.759.707
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		879.650.641.370	2.201.224.481.839	726.615.802.444	1.630.325.650.110
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		185.060.129.084	488.728.087.762	150.716.938.808	411.948.856.891
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		55.699.298.989	117.761.229.961	28.749.613.042	30.758.200.639
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>638.891.213.296</u>	<u>1.594.735.164.117</u>	<u>547.149.250.594</u>	<u>1.187.618.592.580</u>
61	18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		552.136.286.850	1.403.160.436.994	534.709.207.754	1.104.734.866.668
62	18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		86.754.926.446	191.574.727.123	12.440.042.840	82.883.725.912

Người lập biểu

Tổng Thị Thủy

Kế toán trưởng

Ngô Trọng Toán



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý IV năm 2025

Theo phương pháp gián tiếp

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>2.201.224.481.839</b>	<b>1.630.325.650.110</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		1.861.869.209.975	1.950.910.301.692
03	- Các khoản dự phòng		(166.767.991.293)	(69.242.290.687)
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(10.514.563.792)	5.527.098.754
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(66.015.064.747)	20.742.681.106
06	- Chi phí lãi vay		256.185.330.729	268.896.807.699
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(46.753.250.684)	40.000.000.000
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>4.029.228.152.028</b>	<b>3.847.160.248.674</b>
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(240.386.738.436)	92.235.268.512
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		258.960.685.094	463.954.799.324
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		1.551.278.084.377	649.308.331.049
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước		(344.062.868.347)	63.667.583.952
14	- Tiền lãi vay đã trả		(257.371.872.562)	(274.962.628.416)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(374.518.798.278)	(426.855.511.540)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(115.066.217.638)	(118.846.220.665)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>4.508.060.426.238</b>	<b>4.295.661.870.890</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2.752.319.560.333)	(2.534.097.162.999)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		1.319.999.553	336.075.000
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.436.014.303.728)	(938.350.295.765)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		709.380.719.486	1.131.554.476.684
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(176.436.758.743)	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		86.386.424.103	51.390.669.020
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(4.567.683.479.662)</b>	<b>(2.289.166.238.060)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		9.663.355.910.722	8.566.767.411.410
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(8.814.031.939.664)	(8.820.166.543.735)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuế tài chính		(76.123.368.279)	(69.177.146.676)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.150.957.727.382)	(669.291.644.630)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(377.757.124.603)</b>	<b>(991.867.923.631)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(437.380.178.027)</b>	<b>1.014.627.709.199</b>

60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.860.122.610.379	1.841.653.234.658
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		2.176.262.297	3.841.666.522
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>2.424.918.694.650</u>	<u>2.860.122.610.379</u>

Hà Nội, ngày tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Tổng Thị Thùy

Kế toán trưởng

Ngô Trọng Toán



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2025

### I - THÔNG TIN CHUNG

#### Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty"), trước đây là Tổng Công ty 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-DMDN ngày 07 tháng 6 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 491/HUD-HĐTV ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị. Ngày 02 tháng 12 năm 2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2343/QĐ-TTg về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Tổng Công ty Viglacera thành công ty cổ phần. Ngày 24 tháng 6 năm 2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 716/QĐ-BXD về điều chỉnh lại phương án cổ phần hóa Tổng Công ty Viglacera.

Tổng Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100108173 ngày 22/7/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28/02/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 814/QĐ-BXD về giá trị thực tế vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Tổng Công ty Viglacera thành Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Ngày 24 tháng 6 năm 2020, Bộ Xây dựng và Tổng Công ty đã ký biên bản bàn giao doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần.

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

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

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

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

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

#### Đặc điểm hoạt động của Tổng công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

##### Sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera

Căn cứ Nghị quyết số 02/TCT-NQDHDCD ngày 29 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua phương án sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera là công ty con trực tiếp vào Công ty mẹ - Tổng Công ty. Tổng Công ty đã hoàn tất các thủ tục cần thiết cho việc sáp nhập tại ngày 28 tháng 2 năm 2025. Theo đó, Công ty TNHH CHAO - Viglacera chính thức được sáp nhập vào Công ty mẹ - Tổng Công ty Viglacera - CTCP kể từ ngày này.

##### Góp vốn thành lập Công ty CP Viglacera Hưng Yên

Căn cứ Nghị quyết số 191/TCT-HĐQT ngày 18/10/2022 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc phê duyệt Đề án thành lập và chủ trương góp đầu tư góp vốn của Tổng công ty để thành lập Công ty cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Viglacera Hưng Yên") và Nghị quyết số 141/TCT-HĐQT ngày 19/05/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera về việc phê duyệt thực hiện góp vốn vào Viglacera Hưng Yên, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 178.500.000.000 VND tại ngày 10/06/2025. 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 số 0901129785 ngày 10/11/2022, 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.

##### Mua thêm cổ phần và nắm quyền kiểm soát Công ty TNHH Kinh nổi Việt Nam ("VFG")

Ngày 05 tháng 06 năm 2025, Tổng công ty đã hoàn thành việc mua thêm 64,706% vốn góp tại VFG từ Nippon Sheet Glass Co.,Ltd và qua đó nâng tỷ lệ biểu quyết tại VFG lên 100%. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300103345 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 09/6/2025, VFG là Công ty TNHH một thành viên do Tổng công ty Viglacera - CTCP làm chủ sở hữu.

##### Góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư VIHOCE Tiên Dương

Căn cứ Nghị quyết số 173/TCT-HĐQT ngày 11/07/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc phê duyệt Đề án thành lập và chủ trương góp đầu tư góp vốn của Tổng công ty để thành lập Công ty cổ phần đầu tư VIHOCE Tiên Dương ("VIHOCE Tiên Dương") và Nghị quyết số 210/TCT-HĐQT ngày 21/8/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera về việc phê duyệt thực hiện góp vốn lần 1 vào VIHOCE Tiên Dương. Tổng số tiền dự kiến góp vốn là 825.000.000.000 VND. Tổng công ty đã góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 825.000.000.000 đồng.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111154703 ngày 26/07/2025, 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 51% vốn điều lệ.

**Góp vốn thành lập Công ty CP Viglacera Phú Thọ**

Căn cứ Nghị quyết số 182/TCT-HDQT ngày 09/10/2024 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc phê duyệt Đề án thành lập và việc góp vốn của Tổng công ty để thành lập Công ty cổ phần Viglacera Phú Thọ ("Viglacera Phú Thọ") và Nghị quyết số 269/TCT-HDQT ngày 08/10/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera về việc phê duyệt thực hiện góp vốn lần 1 vào Viglacera Phú Thọ. Tổng số tiền dự kiến góp vốn là 306.000.000.000 VND. Tổng công ty đã góp vốn lần 1 bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 206.000.000.000 VND tại ngày 13/10/2025.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2601132364 ngày 24/07/2025, Vốn điều lệ của Viglacera Phú Thọ là 600.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của Tổng công ty là 306.000.000.000 VND tương ứng với 51% vốn điều lệ.

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

Căn cứ Nghị quyết số 266/TCT-HDQT ngày 06/10/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc phê duyệt thành lập Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera ("VIGSA"); Nghị quyết số 345/TCT-HDQT ngày 28/11/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc Phê duyệt điều chuyển toàn bộ tài sản, nguồn vốn từ chi nhánh về Tổng công ty và bàn giao tài sản góp vốn sang Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera và Nghị quyết số 363/TCT-HDQT ngày 25/12/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera về việc phê duyệt chuyển tiền góp vốn vào VIGSA. Tổng số tiền vốn góp là 486.000.000.000 đồng (Trong đó: Góp vốn bằng Tiền mặt là 162.367.874.378 đồng và Góp vốn bằng tài sản (bao gồm tài sản của Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera - CTCP và Công ty Sen vòi Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera - CTCP) là 323.632.125.622 đồng.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111244883 ngày 08/10/2025, Vốn điều lệ của VIGSA là 486.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của Tổng công ty là 100 % vốn điều lệ.

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty gồm:

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

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm :

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	SX và KD kính
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	SX và KD kính
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	SX và KD kính
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và KD KS
Công ty CP Viglacera Thăng Long	Phú Thọ	51,07%	51,07%	SX và KD gạch ốp lát
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	SX và KD gạch ốp lát
Công ty CP Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch ốp lát
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	97,69%	SX và KD gạch, panel, bê tông khí chưng áp
Công ty CP Bao bì và Má Phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD bao bì, má phanh
Công ty CP Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và KD cát và
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
Công ty CP phát triển khu công nghiệp Yên Mỹ.	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư XD & KD HT khu CN
Công ty ViMariel - CTCP	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư XD & KD hạ tầng KCN
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	59,94%	51,00%	Đầu tư XD & KD hạ tầng KCN
Công ty CP Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư XD & KD hạ tầng KCN
Công ty CP Viglacera Phú Thọ	Phú Thọ	52,02%	51,00%	Đầu tư XD & KD hạ tầng KCN và nhà ở
Công ty CP Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Đầu tư XD & KD nhà ở
<b>Công ty con gián tiếp</b>				
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	SX và KD sứ vệ sinh
Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	SX và KD sứ vệ sinh
Công ty CP Thương mại Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	KD vật liệu xây dựng
Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và KD gạch ngói
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	57,27%	100,00%	Sản xuất và KD gạch ngói
Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

Tổng Công ty có các công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty liên doanh</b>				
Công ty SanVig - CTCP	Cuba	22,31%	50,00%	SX và KD vật liệu xây dựng

**Công ty liên kết trực tiếp**

Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Gốm xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	25,00%	25,00%	SX & KD Gạch chịu lửa
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	KD xuất nhập khẩu

**Công ty liên kết gián tiếp**

Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên	22,87%	30,00%	Thương mại
Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	18,02%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
Công ty CP Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

(\*)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 Sử vệ sinh, mảng Gạch ốp lát và mảng Kính" thuộc định hướng chiến lược phát triển của Tổng công ty trong giai đoạn mới. Toàn bộ phương án chi tiết và tình hình triển khai thực hiện đã được Tổng công ty đăng tải trên website <http://www.viglacera.com.vn>.

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

### 2.1 . 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.

### 2.2 . 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.

### 2.3 . 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 kỳ kế toán 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 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 niên độ kế toán 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.

#### 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 Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

#### Góp vốn liên doanh

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

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

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

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Tổng Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

### **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 3%) 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.

### **2.4 . 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.

### **2.5 . 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 phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

#### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

### **2.6 . Các khoản phải thu**

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

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

### **2.7 . Hàng tồn kho**

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

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;

- Đối với hoạt động thương mại: chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho;
- Đối với hàng tồn kho bất động sản, xây dựng: tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

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

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

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

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

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

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

## **2.8 . 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:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 17 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
- Các tài sản khác	03 - 10 năm

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

## **2.9 . Thuê tài sản**

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

### Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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:

- Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08 năm

## **2.10 . 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 vô hình khác.

#### **Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất 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.

#### **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.

### **2.11 . Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

### **2.12 . 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.

### **2.13 . Chi phí 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 năm tài chính. 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, tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng, chi phí ban đầu của mỏ đất sét, phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2, tiềm năng phát triển của doanh nghiệp, chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán và các khoản chi phí khác.

Giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ quá trình sản xuất kinh doanh liên quan đến nhiều 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.

Chi phí ban đầu của các mỏ sét được phân bổ vào giá thành đất khai thác theo tỷ lệ sản lượng khai thác trong năm chia cho trữ lượng ước tính của từng mỏ.

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 chi phí chiết khấu thanh toán được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo doanh thu kinh doanh bất động sản.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, 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.

#### **2.14 . Chi phí phải trả**

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

#### **2.15 . 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 niên độ kế toán.

#### **2.16 . Người mua trả tiền trước**

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

#### **2.17 . Doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **2.18 . Vốn chủ sở hữu**

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **2.19 . Ghi nhận doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

- Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

#### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

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

#### *Doanh thu cho thuê bất động sản, hạ tầng*

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 ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước theo các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- 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;
- Rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Tổng Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

#### *Doanh thu 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 kỳ. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

## **2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

Các khoản chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

## 2.21 . Giá vốn hàng bán

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

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

## 2.22 . Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

## 2.23 . 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.

## 2.24 . Các khoản thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính 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 thuận.

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

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

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

Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh của Tổng Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại khu công nghệ cao, theo đó, thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới thuộc lĩnh vực nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ được áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm, được miễn thuế tối đa không quá 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp tối đa không quá 9 năm tiếp theo theo Khoản 7, Khoản 8, Điều 1 Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013. Từ tháng 7 năm 2021, Công ty Kính nổi Viglacera bắt đầu được giảm 50% số thuế phải nộp liên quan đến thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm kính tiết kiệm năng lượng.

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

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn - 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 mở rộng Nhà máy Viglacera Mỹ Đức 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 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 và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Từ 2019, Nhà máy Viglacera Mỹ Đức bắt đầu phát sinh thu nhập chịu thuế và hưởng ưu đãi nêu trên.

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 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 và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Từ 2021, Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ bắt đầu phát sinh thu nhập chịu thuế và hưởng ưu đãi nêu trên.

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.

## 2.25 . Các bên liên quan

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

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

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

## 2.25 Hợp nhất kinh doanh

### Mua thêm cổ phần và nắm quyền kiểm soát Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VFG tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	Giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh
<b>Tài sản</b>	<b>645.231.683.767</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 dở dang dài hạn	9.569.988.904
<b>Nợ phải trả</b>	<b>189.483.374.717</b>

Phải trả người bán	91.592.533.942
Người mua trả tiền trước	29.226.054.009
Vay và nợ	30.000.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	769.457.584
Phải trả người lao động	8.697.484.958
Phải trả khác	11.717.040.702
Chi phí phải trả	17.480.803.522
<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 trị hợp nhất kinh doanh đã thanh toán [c] = [a] + [b]</b>	<b>481.544.200.297</b>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Giá trị thanh toán bằng tiền tại ngày mua</i>	<i>310.589.000.000</i>
<i>Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ trước ngày mua chi phối</i>	<i>170.955.200.297</i>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc hợp nhất công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	134.152.241.257
Tiền chi để hợp nhất công ty con	(310.589.000.000)
<b>Tổng tiền thuần đã thu về từ nghiệp vụ hợp nhất công ty con</b>	<b>(176.436.758.743)</b>

### 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	6.375.572.224	7.018.231.122
Tiền gửi ngân hàng	954.520.496.751	934.029.695.353
Tiền đang chuyển	1.042.614.257	1.552.791.555
Các khoản tương đương tiền	1.462.980.011.418	1.917.521.892.349
<b>Tổng</b>	<b>2.424.918.694.650</b>	<b>2.860.122.610.379</b>

### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

#### a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.160.016.253.311	433.382.669.069
Dài hạn		
- Trái phiếu	20.000.000	20.000.000
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000
<b>Tổng</b>	<b>2.160.118.553.311</b>	<b>433.484.969.069</b>

#### b) Đầu tư tài chính dài hạn

Xem chi tiết Phụ lục 1

### 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN VÀ DÀI HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>707.673.416.740</b>	<b>918.046.480.694</b>
a) Phải thu khách hàng bên ngoài	700.869.534.118	903.311.472.631
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan	6.803.882.621	14.735.008.063
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
Công ty liên kết	-	-

Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên kết	186.625.787	6.631.207.759
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết	161.998.135	947.803.785
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết	293.200.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty liên kết	185.658.660	813.385.600
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết	66.492.503	66.492.503
<b>Dài hạn</b>		<b>4.266.810.286</b>	<b>4.266.810.286</b>
<i>a) Phải thu khách hàng bên ngoài</i>		<b>2.124.060.588</b>	<b>2.124.060.588</b>
<i>b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan</i>		<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>Tổng</b>		<b>711.940.227.026</b>	<b>922.313.290.980</b>
-------------	--	------------------------	------------------------

## 6 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>270.605.244.889</b>	<b>274.318.526.262</b>
Ký cược, ký quỹ	86.004.272.122	72.742.769.848
Phải thu về tiền tạm ứng	27.044.471.207	36.567.442.294
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác	33.642.634.419	33.642.634.419
Tiền đến bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	10.448.197.210	20.822.713.645
Phải thu về tiền thuế Giá trị gia tăng của TSCĐ thuế tài chính	8.722.211.925	10.134.318.771
Phải thu các đơn vị tiền lãi vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay khác	8.488.848.120	8.575.369.899
Phải thu về tiền đến bù giải phóng mặt bằng tại Khu công nghiệp Phong Điền	-	5.645.630.640
Dự thu lãi tiền gửi	18.098.533.462	10.069.024.003
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	72.964.008.585	70.926.554.904
<b>b) Dài hạn</b>	<b>941.225.731.598</b>	<b>274.516.084.772</b>
Ký cược, ký quỹ	53.976.618.832	65.304.222.131
Tiền đến bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	886.498.160.766	208.460.910.641
Phải thu khác	750.952.000	750.952.000
<b>Tổng</b>	<b>1.211.830.976.487</b>	<b>548.834.611.034</b>

7 . NỢ XẤU

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
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	6.197.848.091	-	6.197.848.091	-
Công ty Cổ phần Sado Germany Window	4.608.080.376	2.507.749.290	5.628.095.883	3.309.927.711
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô	5.867.662.357	-	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	259.008.025.125	10.726.935.109	249.979.713.323	8.965.960.937
<b>Tổng</b>	<b>336.614.998.905</b>	<b>30.122.684.399</b>	<b>328.966.702.610</b>	<b>29.163.888.648</b>
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		<b>306.492.314.506</b>		<b>299.802.813.962</b>

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	64.507.652.295	-	13.955.559.579	-
Nguyên liệu, vật liệu	595.124.948.289	(28.989.520.714)	550.058.424.515	(30.285.471.893)
Công cụ, dụng cụ	104.919.130.959	(8.148.012.681)	75.614.736.028	(7.362.104.520)
Chi phí SXKD dở dang	1.511.425.503.134	(3.181.585.311)	1.843.012.486.800	(3.181.585.311)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	62.770.674.444	(3.181.585.311)	64.883.775.079	(3.181.585.311)
- Bất động sản, xây dựng	1.448.654.828.690	-	1.778.128.711.721	-
Thành phẩm	1.903.000.327.295	(171.506.983.030)	1.961.027.109.684	(78.004.186.234)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	1.899.381.297.666	(171.506.983.030)	1.952.527.341.479	(78.004.186.234)
- Bất động sản, xây dựng	3.619.029.629	-	8.499.768.205	-
Hàng hóa	17.376.952.924	(9.463.074.793)	32.299.251.993	(5.146.204.133)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	17.376.952.924	(9.463.074.793)	32.299.251.993	(5.146.204.133)
Hàng gửi đi bán	44.855.370.645	(3.117.576.043)	24.203.002.034	(240.330.695)
<b>Tổng</b>	<b>4.241.209.885.540</b>	<b>(224.406.752.572)</b>	<b>4.500.170.570.634</b>	<b>(124.219.882.786)</b>

**9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>5.924.210.598.905</b>	<b>6.093.932.875.606</b>
Dự án khu công nghiệp Yên Mỹ	355.582.345.611	564.410.924.283
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.779.264.854.124	2.116.660.692.130
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	661.871.582.824	780.195.377.448
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	186.089.962.492	149.385.843.263
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	209.457.346.576	567.455.107.466
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	495.880.629.531	482.601.472.479
Dự án Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Vimaricel	495.616.648.140	460.702.696.662
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	289.622.560.240	226.415.656.945
Dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2	808.601.710.630	197.794.002.378
Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	14.466.332.162	14.894.521.573
Các công trình khác	627.756.626.575	533.416.580.978
<b>Tổng</b>	<b>5.924.210.598.904</b>	<b>6.093.932.875.606</b>

**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 2

**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

Xem chi tiết Phụ lục 3

**12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Xem chi tiết Phụ lục 4

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>			
<b>Số dư đầu kỳ</b>	1.347.674.337.385	11.775.496.042.953	13.123.170.380.338
Số tăng trong kỳ	488.247.697.057	1.478.276.868.059	1.966.524.565.116
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	462.949.540.557	1.477.318.290.950	1.940.267.831.507
- Tăng khác	25.298.156.500	958.577.109	26.256.733.609
Số giảm trong kỳ	(179.881.594.489)	(378.102.096.329)	(557.983.690.818)
- Giảm do điều chỉnh suất đầu tư	-	(356.990.692.005)	(356.990.692.005)
- Chuyển sang tài sản cố định	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
- Giảm khác	(95.044.326.194)	(21.111.404.324)	(116.155.730.518)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.656.040.439.953</b>	<b>12.875.670.814.683</b>	<b>14.531.711.254.636</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
<b>Số dư đầu kỳ</b>	490.699.245.969	10.718.233.880.191	11.208.933.126.160
Số tăng trong kỳ	57.369.878.116	1.594.634.969.457	1.652.004.847.573
- Khấu hao trong kỳ	57.369.878.116	1.593.676.392.348	1.651.046.270.464
- Phân loại lại	-	958.577.109	958.577.109
Số giảm trong kỳ	(47.440.525.783)	(455.394.904.622)	(502.835.430.405)
- Giảm do điều chỉnh suất đầu tư	-	(434.283.500.298)	(434.283.500.298)
- Chuyển sang tài sản cố định	(34.180.785.820)	-	(34.180.785.820)
- Giảm khác	(13.259.739.963)	(21.111.404.324)	(34.371.144.287)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>500.628.598.302</b>	<b>11.857.473.945.026</b>	<b>12.358.102.543.328</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu kỳ	856.975.091.416	1.057.262.162.762	1.914.237.254.178
Tại ngày cuối kỳ	<b>1.155.411.841.651</b>	<b>1.018.196.869.657</b>	<b>2.173.608.711.308</b>

14 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 5

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán bên ngoài</b>	1.618.156.190.807	1.618.156.190.807	1.693.836.923.798	1.693.836.923.798
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	48.268.084.847	48.268.084.847	59.754.571.468	59.754.571.468
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	46.892.718.118	46.892.718.118	57.280.103.801	57.280.103.801
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	-	1.047.613.536	1.047.613.536
Công ty Cổ phần gạch ngói Từ Sơn	212.889.794	212.889.794	264.377.196	264.377.196
<b>Tổng</b>	<b>1.666.424.275.654</b>	<b>1.666.424.275.654</b>	<b>1.753.591.495.266</b>	<b>1.753.591.495.266</b>

**16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

Xem chi tiết Phụ lục 6

**17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1.224.602.403.752</b>	<b>1.149.344.831.000</b>
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.096.631.208.178	1.033.571.924.368
Chi phí lãi vay phải trả	28.094.191.582	29.171.249.248
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu thương mại, môi giới	14.495.544.000	23.761.013.132
Chi phí phải trả khác	85.381.459.992	62.840.644.252
<b>b) Dài hạn</b>	<b>204.221.139.971</b>	<b>238.323.318.020</b>
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	204.221.139.971	238.323.318.020
<b>Tổng</b>	<b>1.428.823.543.723</b>	<b>1.387.668.149.019</b>

**18 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>200.261.802.042</b>	<b>357.445.718.501</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 các tổ đội thi công	29.101.792.063	76.001.062.015
Phải trả Bộ Xây dựng Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	38.743.400.841	38.743.400.841
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	19.287.366.030	21.016.439.412
Các khoản trích theo lương	5.935.248.904	5.112.494.192
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	38.659.570.288	9.330.172.613
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.276.360.916	65.818.330.996
<b>b) Dài hạn</b>	<b>114.329.474.384</b>	<b>58.783.034.981</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	113.507.168.884	57.950.729.481
Các khoản phải trả, phải nộp khác	822.305.500	832.305.500
<b>Tổng</b>	<b>314.591.276.426</b>	<b>416.228.753.482</b>

**19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>143.163.518.688</b>	<b>41.004.429.818</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
Doanh thu chưa thực hiện khác	12.203.682.204	3.359.101.446
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.532.405.847.606</b>	<b>2.538.976.435.988</b>
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản	2.532.405.847.606	2.538.814.760.334
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	161.675.654
<b>Tổng</b>	<b>2.675.569.366.294</b>	<b>2.579.980.865.806</b>

20 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>33.913.426.772</b>	<b>31.516.682.782</b>
- Chi phí hoàn nguyên môi trường	6.231.594.832	8.656.913.640
- Dự phòng bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	21.935.298.600	20.972.993.000
- Khác	5.746.533.340	1.886.776.142
<b>b) Dài hạn</b>	<b>159.185.111.244</b>	<b>435.226.216.857</b>
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	-	280.834.000.000
- Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	137.681.590.646	148.059.594.860
- Chi phí hoàn nguyên môi trường	5.469.174.595	5.390.308.879
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.486.380.003	942.313.118
- Dự phòng phải trả trợ cấp thôi việc	13.547.966.000	-
<b>Tổng</b>	<b>193.098.538.016</b>	<b>466.742.899.639</b>

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 7.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước	1.729.852.620.000	38,58	1.729.852.620.000	38,58
Công ty Cổ phần hạ tầng GELEX	2.251.056.800.000	50,21	2.251.056.800.000	50,21
Vốn góp của các đối tượng khác	502.590.580.000	11,21	502.590.580.000	11,21
<b>Tổng</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>100,00</b>

22 . DOANH THU THUẬN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu thuần bán hàng</b>	<b>9.104.832.418.705</b>	<b>7.885.954.870.764</b>
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	463.049.799.588	190.222.262.385
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	2.080.015.812.565	1.741.869.957.769
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	1.081.047.806.703	826.091.052.345
Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát	3.931.775.237.017	3.628.069.712.806
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói	1.158.419.716.923	1.184.395.434.941
Doanh thu bán hàng khác	390.524.045.909	315.306.450.518
<b>Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ</b>	<b>4.210.586.911.043</b>	<b>4.009.059.263.370</b>
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	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 nghỉ dưỡng	879.089.896.664	657.577.547.855
Dịch vụ khác	35.156.449.637	49.430.805.534
<b>Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng</b>	<b>-</b>	<b>11.341.807.393</b>
<b>Tổng</b>	<b>13.315.419.329.748</b>	<b>11.906.355.941.527</b>

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Giá vốn bán hàng</b>	<b>7.736.185.986.924</b>	<b>6.652.933.650.550</b>
Giá vốn hàng hóa bất động sản	360.160.545.693	136.647.961.303
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	2.189.806.494.404	1.611.151.545.750
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	731.317.963.593	630.564.704.408
Giá vốn bán các sản phẩm gạch ốp lát	3.196.237.292.237	2.966.605.862.828
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói	963.740.681.226	1.053.226.635.634
Giá vốn bán hàng khác	294.923.009.771	254.736.940.627
<b>Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp</b>	<b>1.856.045.249.262</b>	<b>1.728.261.058.526</b>
Giá vốn dịch vụ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (i)	1.203.664.183.608	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 nghỉ dưỡng	642.718.203.122	451.493.852.298
Giá vốn dịch vụ khác	9.662.862.532	29.894.028.701
<b>Giá vốn của hợp đồng xây dựng</b>	<b>-</b>	<b>7.854.560.682</b>
<b>Hoàn nhập dự phòng sửa chữa lớn (ii)</b>	<b>(274.991.573.391)</b>	
<b>Tổng</b>	<b>9.317.239.662.795</b>	<b>8.389.049.269.758</b>

(i) Giá vốn dịch vụ cho thuê cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp bao gồm các ảnh hưởng của thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành theo Quyết định số 95/TCT-HDQT ngày 31/3/2025; Dự án Khu công nghiệp Đông Mai theo Quyết định số 127/TCT-HDQT ngày 13/5/2025, Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải theo Quyết định số 125/TCT-HDQT ngày 13/5/2025, Dự án Khu công nghiệp Phú Hà theo Quyết định số 126/TCT-HDQT ngày 13/5/2025, Dự án KCN Tiên Hải lô E,F theo Quyết định số 231/TCT-HDQT ngày 29/9/2025 và Dự án Khu Công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên theo Tờ trình số 48/CTYM-KHDT ngày 19 tháng 6 năm 2025

(ii) Theo Nghị quyết số 393/TCT-HDQT ngày 31/12/2025 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 tại Công ty Kinh nổi Viglacera. Theo đó, Công ty Kinh nổi Viglacera đã hoàn nhập chi phí dự phòng đã trích vào chi phí trong kỳ.

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	94.415.933.562	53.769.367.722
Lãi chênh lệch tỷ giá	18.785.200.470	20.296.240.042
Lãi phát sinh từ giao dịch hợp nhất do mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Kinh nổi Việt Nam	29.428.939.390	
Doanh thu hoạt động tài chính khác	263.167.544	1.738.324.577
<b>Tổng</b>	<b>142.893.240.966</b>	<b>75.803.932.341</b>

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	256.185.330.729	268.896.807.699
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	31.692.562.004	21.732.060.933
Lỗ chênh lệch tỷ giá	10.957.449.011	14.728.875.804
Chi phí tài chính khác	15.060.766.587	2.006.161.231
<b>Tổng</b>	<b>313.896.108.331</b>	<b>310.363.905.667</b>

26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	34.420.149.431	54.412.011.035

Chi phí nhân công	163.375.438.597	159.250.775.157
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.020.479.493	2.485.828.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	425.278.541.032	437.252.255.751
Chi phí khác	294.950.441.992	208.437.472.564
<b>Tổng</b>	<b>920.045.050.545</b>	<b>861.838.342.910</b>
<b>27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	10.558.485.085	10.633.490.757
Chi phí nhân công	420.358.543.758	374.522.278.070
Chi phí khấu hao tài sản cố định	19.949.903.633	21.123.709.547
Thuế, phí, lệ phí	15.040.708.951	8.936.020.366
Chi phí dịch vụ mua ngoài	136.865.031.402	101.872.548.354
Chi phí khác	182.903.668.249	187.405.297.214
Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	40.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b>785.676.341.078</b>	<b>744.493.344.308</b>
<b>28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ</b>	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	4.992.711.352.723	4.443.126.441.032
Chi phí nhân công	1.669.074.294.735	1.451.631.732.596
Chi phí khấu hao TSCD và BDS đầu tư	1.861.869.209.974	1.943.578.950.797
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.071.589.427.494	1.894.139.307.985
Chi phí khác	507.603.321.353	592.915.286.873
<b>Tổng</b>	<b>11.102.847.606.280</b>	<b>10.325.391.719.283</b>
<b>29 . BÁO CÁO BỘ PHẬN</b>		
<b>Theo lĩnh vực kinh doanh:</b>		
Xem chi tiết Phụ lục 8.		
<b>30 . GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN</b>		
<b>a. Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ như sau:</b>		
	<b>Năm 2025</b>	<b>Năm 2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>10.151.236.788</b>	<b>8.142.788.303</b>
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	4.323.456.382	6.795.621.550
Công ty SanVig - CTCP	3.441.665.370	65.123.608
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	186.591.808	144.511.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	1.156.974.720	
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	1.042.548.508	1.137.532.145
<b>Mua hàng</b>	<b>184.402.532.549</b>	<b>278.747.131.497</b>
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	134.709.185.387	141.340.369.816
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	35.275.340.388	81.652.883.225
Công ty cổ phần Viglacera Hạ Long II	14.418.006.774	55.753.878.456

**b. Số dư với các bên liên quan:**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>6.803.882.621</b>	<b>14.735.008.063</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
Công ty SanVig - CTCP	186.625.787	6.631.207.759
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	161.998.135	947.803.785
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	293.200.000	300.000.000
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 TNHH Kính nổi Việt Nam	185.658.660	813.385.600
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</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 Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	500.000.000	4.266.499.134
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	1.313.905.941
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>5.459.648.296</b>	<b>5.553.362.209</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	2.053.370.612
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	750.952.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	47.053.301
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>48.268.084.847</b>	<b>59.754.571.468</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	46.892.718.118	57.280.103.801
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	212.889.794	264.377.196

### 31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh đầu năm trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2024 được Tổng công ty Viglacera - CTCP lập.

Người lập biểu

Tổng Thị Thùy

Kế toán trưởng

Ngô Trọng Toán

Hà Nội, ngày tháng 01 năm 2026

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Loan

**Tổng Công ty Viglacera - CTCP**

Tầng 16 và 17 Toà nhà Viglacera, Số 01 Đại lộ Thăng Long, Hà Nội

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

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
	VND	VND
<b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>223.023.111.087</b>	<b>356.873.249.808</b>
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	-	154.518.538.382
Công ty SanVig -CTCP	163.760.227.934	139.400.526.057
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	3.073.082.718	2.891.084.656
Công ty CP Viglacera Đông Triều	23.135.072.798	28.460.050.400
Công ty CP Viglacera Hạ Long II	9.704.643.995	8.247.847.363
Công ty CP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	22.297.495.898	22.302.615.206
Công ty CP Magno GMHB	226.185.000	226.185.000
Công ty Cổ phần Vinafacade	826.402.744	826.402.744
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>9.332.682.344</b>	<b>9.332.682.344</b>
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	1.305.017.929
Công ty CP Giấy Tây Đô	590.000.000	590.000.000
Công ty CP Cầu Xây	1.184.497.242	1.184.497.242
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Viglacera Land	353.167.173	353.167.173
Công ty CP Visaho	5.400.000.000	5.400.000.000
Công ty CP Viglacera Delta	500.000.000	500.000.000

## Phụ lục 2 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	5.657.518.978.833	7.188.237.472.840	330.555.039.869	82.825.800.311	12.932.999.531	13.272.070.291.384
Số tăng trong kỳ	464.062.479.698	1.509.661.849.733	11.882.413.566	1.945.961.722	1.156.400	1.987.553.861.119
- Mua trong kỳ	11.749.136.419	18.308.416.391	1.751.799.630	387.324.009	-	32.196.676.449
- Đầu tư XD/CB hoàn thành	56.734.128.429	118.668.595.741	-	-	-	175.402.724.170
- 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 tài sản cố định thuê tài chính	-	102.875.669.897	7.913.202.112	203.860.000	-	110.992.732.009
- Phân loại lại	-	(1.698.910.941)	1.698.910.941	-	-	-
- Chuyển từ Bất động sản đầu tư	84.837.268.295	-	-	-	-	84.837.268.295
- Tăng khác	-	1.600.049.977	518.500.883	-	1.156.400	2.119.707.260
Số giảm trong kỳ	(63.438.972.800)	(97.679.268.895)	(9.012.583.751)	(1.394.805.798)	-	(171.525.631.244)
- Thanh lý, nhượng bán	(47.661.630.477)	(91.984.964.319)	(9.012.583.751)	(530.446.165)	-	(149.189.624.712)
- Giảm khác	(15.777.342.323)	(5.694.304.576)	-	(864.359.633)	-	(22.336.006.532)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>6.058.142.485.731</b>	<b>8.600.220.053.678</b>	<b>333.424.869.684</b>	<b>83.376.956.234</b>	<b>12.934.155.931</b>	<b>15.088.098.521.260</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	2.510.868.450.120	4.819.382.283.782	261.003.984.294	28.403.136.369	8.856.702.540	7.628.514.557.105
Số tăng trong kỳ	546.541.639.416	1.649.064.635.479	23.724.159.165	7.843.025.985	903.977.703	2.228.077.437.748
- Khấu hao trong kỳ	221.996.252.892	394.970.340.947	18.151.764.472	6.396.431.229	902.821.303	642.417.610.843
- Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	82.512.189.071	3.089.958.499	181.592.419	-	85.783.739.989
- Chuyển từ TSCĐ thuê tài chính	-	3.095.030.273	1.528.759.783	-	-	4.623.790.056
- Phân loại lại	-	(455.867.507)	471.870.245	(16.002.738)	-	0
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	290.364.600.704	1.167.772.395.946	-	1.281.005.075	-	1.459.418.001.725
- Chuyển từ Bất động sản đầu tư	34.180.785.820	-	-	-	-	34.180.785.820
- Tăng khác	-	1.170.546.749	481.806.166	-	1.156.400	1.653.509.316
Số giảm trong kỳ	(36.392.123.715)	(80.993.344.687)	(8.936.764.078)	(1.394.805.798)	-	(127.717.038.278)
- Thanh lý, nhượng bán	(36.388.094.058)	(80.410.316.346)	(8.936.764.078)	(530.446.165)	-	(126.265.620.647)
- Giảm khác	(4.029.657)	(583.028.341)	-	(864.359.633)	-	(1.451.417.631)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.021.017.965.821</b>	<b>6.387.453.574.573</b>	<b>275.791.379.381</b>	<b>34.851.356.556</b>	<b>9.760.680.243</b>	<b>9.728.874.956.574</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	3.146.650.528.713	2.368.855.189.058	69.551.055.575	54.422.663.941	4.076.296.991	5.643.555.734.279
Tại ngày cuối kỳ	3.037.124.519.910	2.212.766.479.105	57.633.490.303	48.525.599.678	3.173.475.688	5.359.223.564.686

**Phụ lục 3 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu kỳ	318.553.627.842	16.832.646.065	202.860.000	335.589.133.907
- Thuê tài chính trong kỳ	56.727.069.358	2.853.707.760	-	59.580.777.118
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	12.000.000	-	-	12.000.000
- Phân loại lại sang TSCĐ	(102.831.369.897)	(7.910.202.112)	(202.860.000)	(110.944.432.009)
- Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</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>				
Số dư đầu kỳ	112.242.394.914	6.625.442.788	141.277.500	119.009.115.202
- Khấu hao trong kỳ	49.493.830.031	2.588.255.833	40.314.919	52.122.400.783
- Phân loại lại sang TSCĐ	(85.607.219.346)	(4.618.718.280)	(181.592.419)	(90.407.530.045)
- Giảm khác	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>76.129.005.599</b>	<b>4.594.980.341</b>	<b>-</b>	<b>80.723.985.941</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu kỳ	206.311.232.928	10.207.203.277	61.582.500	216.580.018.705
<b>Tại ngày cuối kỳ</b>	<b>196.332.321.704</b>	<b>7.181.171.372</b>	<b>-</b>	<b>203.513.493.075</b>

**Phụ lục 4 : TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Chi phí đền bù san lấp mặt bằng	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu kỳ	96.539.538.295	3.305.486.937	21.167.731.230	93.259.704.164	10.256.832.834	224.529.293.460
Số tăng trong kỳ	139.784.369.082		1.851.362.084	23.954.591.427		165.590.322.593
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	139.784.369.082		1.851.362.084	23.954.591.427		165.590.322.593
Số giảm trong kỳ			(321.126.000)			(321.126.000)
- Thanh lý, nhượng bán			(321.126.000)			(321.126.000)
<b>Số dư cuối kỳ</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>						
Số dư đầu kỳ	22.246.449.110	1.466.332.169	11.595.243.081	24.930.027.255	3.797.223.846	64.035.275.461
Số tăng trong kỳ	81.171.115.376	279.309.331	3.391.582.854	25.529.359.081	531.693.778	110.903.060.419
- Khấu hao trong kỳ	3.469.593.361	275.457.252	1.602.789.717	2.334.499.417	531.693.778	8.214.033.524
- Tăng do hợp nhất kinh doanh	77.701.522.015		1.792.645.216	23.194.859.664		102.689.026.895
- Tăng khác		3.852.079	(3.852.079)			
Số giảm trong kỳ			(321.126.000)			(321.126.000)
- Thanh lý, nhượng bán			(321.126.000)			(321.126.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>103.417.564.486</b>	<b>1.745.641.500</b>	<b>14.665.699.935</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>						
Tại ngày đầu kỳ	74.293.089.185	1.839.154.768	9.572.488.149	68.329.676.909	6.459.608.988	160.494.017.999
Tại ngày cuối kỳ	132.906.342.891	1.559.845.437	8.032.267.379	66.754.909.255	5.927.915.210	215.181.280.173

**Phụ lục 5 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay Ngắn hạn</b>						
- Vay Ngắn hạn	1.959.869.044.042	1.959.869.044.042	7.777.439.630.892	8.031.790.644.407	1.705.518.030.527	1.705.518.030.527
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	612.101.822.945	612.101.822.945	1.208.097.636.250	812.712.584.279	1.007.486.874.916	1.007.486.874.916
	<b>2.571.970.866.987</b>	<b>2.571.970.866.987</b>	<b>8.985.537.267.142</b>	<b>8.844.503.228.686</b>	<b>2.713.004.905.443</b>	<b>2.713.004.905.443</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	2.728.125.798.425	2.728.125.798.425	1.833.285.430.406	782.241.295.257	3.779.169.933.574	3.779.169.933.574
- Nợ thuê tài chính	124.202.226.662	124.202.226.662	52.630.849.424	76.123.368.279	100.709.707.807	100.709.707.807
	<b>2.852.328.025.087</b>	<b>2.852.328.025.087</b>	<b>1.885.916.279.830</b>	<b>858.364.663.536</b>	<b>3.879.879.641.381</b>	<b>3.879.879.641.381</b>
- Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(612.101.822.945)	(612.101.822.945)			(1.007.486.874.916)	(1.007.486.874.916)
<b>Khoản đến hạn trả sau 12 tháng</b>	<b>2.240.226.202.142</b>	<b>2.240.226.202.142</b>			<b>2.872.392.766.465</b>	<b>2.872.392.766.465</b>

**Phụ lục 6 : Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<b>Phải thu đầu năm</b>	<b>Phải nộp đầu năm</b>	<b>Phải nộp tăng do hợp</b>	<b>Phải nộp trong kỳ</b>	<b>Đã nộp trong kỳ</b>	<b>Phải thu cuối kỳ</b>	<b>Phải nộp cuối kỳ</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	20.232.652.331	17.077.845.245	-	267.482.253.447	246.508.363.532	5.178.405.154	22.997.487.983
Thuế xuất, nhập khẩu	11.713.129	-	-	4.573.735.982	4.584.602.558	22.689.703	109.998
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.777.626.687	259.242.398.001	-	489.064.485.100	374.518.798.278	1.799.756.868	369.810.215.004
Thuế thu nhập cá nhân	2.424.715.285	7.868.789.309	769.457.584	66.540.921.457	68.411.967.714	3.386.026.379	7.728.511.730
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	-	50.374.211.870	56.611.856.395	2.868.573.074	22.186.321.493
Các loại thuế, phí khác	886.206.700	52.778.738.239	-	23.734.417.278	18.351.427.509	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>904.104.029.912</b>	<b>771.643.566.754</b>	<b>14.032.686.652</b>	<b>480.949.129.720</b>

Phụ lục 7 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của CSH VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của CSH VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ khác thuộc vốn CSH VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư cuối năm trước	4.483.500.000.000	929.867.056.019	17.162.355.346	(1.713.600)	(211.681.407.015)	27.034.728.326	1.595.971.326.553	6.257.939.977	1.426.065.505.266	1.644.049.261.603	9.918.225.052.475
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	1.403.160.436.994	191.574.727.123	1.594.735.164.117
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(986.370.000.000)	(162.858.654.000)	(1.149.228.654.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	157.817.609.125	-	(157.817.609.125)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.457.371.393)	(4.518.639.677)	(62.976.011.070)
Trả thù lao của Người quản lý	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.204.629.856)	(1.030.370.144)	(2.235.000.000)
Góp vốn/Tặng vốn Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.223.020.000.000	1.223.020.000.000
Mua lại lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	-	(14.991.773.062)	10.991.773.062	(4.000.000.000)
Phân loại lại	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tặng/Giảm khác	-	-	-	-	-	23.741.737.836	-	-	(1.285.992.268)	-	22.455.745.568
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(565.670.895)	(565.670.895)
Số dư cuối kỳ này	4.483.500.000.000	929.867.056.019	17.162.355.346	(1.713.600)	(211.681.407.015)	50.776.466.162	1.753.788.935.677	6.257.939.977	1.609.098.566.557	2.900.662.427.072	11.539.430.626.195

Phụ lục 8 : BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Nhóm bất động sản và xây dựng VND	Nhóm Kính VND	Nhóm Sứ, Sen vòi, Phụ kiện VND	Nhóm gạch ốp lát VND	Nhóm gạch, ngói đất sét nung VND	Các bộ phận khác VND	Tổng cộng các bộ phận VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ	4.638.480.260.994	2.080.015.812.565	1.081.047.806.703	3.931.775.237.017	1.158.419.716.923	425.680.495.546	13.315.419.329.748		13.315.419.329.748
Giá vốn hàng bán	2.206.542.932.423	1.914.814.921.013	731.317.963.593	3.196.237.292.237	963.740.681.226	304.585.872.303	9.317.239.662.795		9.317.239.662.795
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận</b>	<b>2.431.937.328.571</b>	<b>165.200.891.552</b>	<b>349.729.843.110</b>	<b>735.537.944.780</b>	<b>194.679.035.697</b>	<b>121.094.623.243</b>	<b>3.998.179.666.953</b>	<b>-</b>	<b>3.998.179.666.953</b>
Chi phí không phân bổ									1.705.721.391.623
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh									2.292.458.275.330
Thu nhập khác									86.565.938.177
Kết quả từ hoạt động tài chính									(177.799.731.667)
Lợi nhuận trước thuế									2.201.224.481.839
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại									606.489.317.723
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>									<b>1.594.735.164.117</b>
<b>Bảng cân đối kế toán giữa niên độ</b>									
Tài sản bộ phận	24.050.722.671.064	3.667.636.775.806	1.194.371.544.590	3.474.139.679.911	777.335.444.945	147.474.936.328	33.311.681.052.643	(7.113.677.279.597)	26.198.003.773.046
Tài sản không phân bổ							242.897.816.255		242.897.816.255
<b>Tổng tài sản</b>	<b>24.050.722.671.064</b>	<b>3.667.636.775.806</b>	<b>1.194.371.544.590</b>	<b>3.474.139.679.911</b>	<b>777.335.444.945</b>	<b>147.474.936.328</b>	<b>33.554.578.868.898</b>	<b>(7.113.677.279.597)</b>	<b>26.440.901.589.301</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	15.599.204.347.917	2.680.436.046.579	691.285.278.877	2.667.353.800.760	364.518.670.002	88.893.915.804	22.091.692.059.940	(7.528.584.135.114)	14.563.107.924.825
Nợ phải trả không phân bổ									306.623.552.653
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>15.599.204.347.917</b>	<b>2.680.436.046.579</b>	<b>691.285.278.877</b>	<b>2.667.353.800.760</b>	<b>364.518.670.002</b>	<b>88.893.915.804</b>	<b>22.091.692.059.940</b>	<b>(7.528.584.135.114)</b>	<b>14.869.731.477.478</b>