

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
VIGLACERA CORPORATION - JSC

Số / No : 77 /TCT-TCKT

“V/v: Giải trình BCTC năm 2025

Re: 2025 Financial statement explanation”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 10 tháng 03 năm 2026

Hanoi, 10 March 2026

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

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

Đơn vị tính/Unit: Triệu đồng/Mln VND

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

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

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

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

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


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

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

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

Trân trọng cảm ơn.

Best regards.

Nơi nhận/Receipt: 

- Như kính gửi/As regard;

- Lưu/Archive: VP, TCKT/HO, F&A

**TỔNG
CÔNG TY
VIGLACE
RA -CTCP**

Digitally signed by TỔNG
CÔNG TY
VIGLACERA -CTCP
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ
HÀ NỘI, CN=TỔNG CÔNG
TY VIGLACERA -CTCP,
OID.0.9.2342.19200300.10
0.1.1=MST:0100108173
Reason: I am the author of
this document
Location:
Date: 2026-03-10 09:16:20

Đại diện tổ chức
Company representative
Người được Ủy quyền CBTT
Authorised person to Disclose information


Trần Thị Minh Loan

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

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



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 61



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

Ban Kiểm soát

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Tổng Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Tổng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,




Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026



Số: 0536/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 04 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 61, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Trần Xuân Anh

Phó Tổng Giám đốc

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

Nguyễn Thị Ngân

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.195.879.673.208	4.953.564.642.139
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	401.892.452.415	1.616.691.651.304
1. Tiền	111		344.287.377.738	411.157.285.690
2. Các khoản tương đương tiền	112		57.605.074.677	1.205.534.365.614
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		3.137.588.389	5.585.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	3.137.588.389	5.585.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		887.621.830.261	616.250.616.341
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	359.617.365.461	431.253.114.454
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	207.089.177.145	100.654.475.130
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	501.796.281.863	215.426.482.627
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(180.880.994.208)	(131.083.455.870)
IV. Hàng tồn kho	140	11	1.645.654.259.622	2.376.988.512.156
1. Hàng tồn kho	141		1.681.576.893.129	2.409.123.071.242
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(35.922.633.507)	(32.134.559.086)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		257.573.542.521	338.048.862.338
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	17	1.244.077.200	10.685.791.480
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		247.656.722.408	313.855.075.222
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	22	8.672.742.913	13.507.995.636

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		13.381.151.366.620	11.792.826.015.616
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		886.739.044.725	210.241.549.600
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	886.739.044.725	210.241.549.600
II. Tài sản cố định	220		1.443.447.002.390	1.776.602.831.659
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	1.310.871.091.930	1.627.349.890.257
- Nguyên giá	222		4.003.424.199.446	4.449.668.323.757
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.692.553.107.516)	(2.822.318.433.500)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	1.524.249.182	14.778.224.712
- Nguyên giá	225		1.524.249.182	20.304.430.394
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	(5.526.205.682)
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	131.051.661.278	134.474.716.690
- Nguyên giá	228		177.058.165.646	177.058.165.646
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(46.006.504.368)	(42.583.448.956)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	2.161.363.829.168	1.901.555.076.954
- Nguyên giá	231		12.640.612.465.223	11.596.050.252.142
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10.479.248.636.055)	(9.694.495.175.188)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		3.551.980.411.777	4.480.750.229.069
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	3.551.980.411.777	4.480.750.229.069
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	5.185.827.585.849	3.305.894.747.155
1. Đầu tư vào công ty con	251		5.981.725.173.629	3.339.869.665.817
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		164.495.540.056	445.079.247.897
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8.242.682.344	8.242.682.344
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(968.718.110.180)	(487.379.148.903)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		82.300.000	82.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		151.793.492.711	117.781.581.179
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	142.884.012.900	109.181.701.668
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	8.909.479.811	8.599.879.511
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		16.577.031.039.828	16.746.390.657.755

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		8.417.891.313.480	8.783.531.920.294
I. Nợ ngắn hạn	310		3.393.220.977.965	4.392.842.934.628
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19	372.464.659.546	661.591.764.728
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	20	652.773.373.292	1.632.307.449.320
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	22	222.595.642.869	172.836.420.393
4. Phải trả người lao động	314		120.946.660.813	126.790.648.597
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.060.622.760.409	973.839.277.126
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	130.170.093.383	37.222.723.678
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	24	150.937.976.911	292.053.620.889
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	25	469.154.212.120	302.305.074.277
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	23.228.906.988	20.972.993.000
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	28	190.326.691.634	172.922.962.620
II. Nợ dài hạn	330		5.024.670.335.515	4.390.688.985.666
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	202.776.000.335	238.323.318.020
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	2.543.304.163.274	2.530.378.000.570
3. Phải trả dài hạn khác	337	24	110.271.085.044	54.741.845.641
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	26	1.667.997.481.551	711.266.483.982
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	27	138.069.597.519	428.893.594.860
6. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	29	362.252.007.792	427.085.742.593

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		8.159.139.726.348	7.962.858.737.461
I. Vốn chủ sở hữu	410	30	8.127.400.240.720	7.928.084.134.533
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		931.212.247.586	931.212.247.586
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.474.991.339.071	1.320.492.796.072
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.237.696.654.063	1.192.879.090.875
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.237.696.654.063	1.192.879.090.875
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		31.739.485.628	34.774.602.928
1. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	31	31.739.485.628	34.774.602.928
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		16.577.031.039.828	16.746.390.657.755


Tống Thị Thùy
Người lập biểu


Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng


M.S.D.N: 0100108173 - CTCP
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA
NGUYỄN ANH TUẤN
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	4.436.941.377.395	3.949.559.839.100
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	29.957.879.285	14.132.280.984
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	33	4.406.983.498.110	3.935.427.558.116
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	34	2.300.272.891.385	2.051.870.812.658
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.106.710.606.725	1.883.556.745.458
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	344.861.581.401	167.778.181.732
7. Chi phí tài chính	22	37	492.472.512.326	103.693.734.468
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.824.707.552	9.292.013.270
8. Chi phí bán hàng	25	38	137.307.300.387	155.573.531.457
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	366.914.681.705	378.568.874.726
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		1.454.877.693.708	1.413.498.786.539
11. Thu nhập khác	31	39	102.474.053.540	81.314.539.784
12. Chi phí khác	32		22.496.032.717	13.380.912.580
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		79.978.020.823	67.933.627.204
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.534.855.714.531	1.481.432.413.743
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	40	297.468.660.768	286.274.396.739
16. (Thu nhập)/Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	18	(309.600.300)	2.278.926.129
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.237.696.654.063	1.192.879.090.875


Tống Thị Thùy
Người lập biểu


Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.534.855.714.531	1.481.432.413.743
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	984.136.942.269	899.701.430.728
Các khoản dự phòng	03	252.779.192.305	62.426.803.278
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(2.112.831.637)	1.632.866.385
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(338.326.385.177)	(166.180.217.582)
Chi phí lãi vay	06	3.824.707.552	9.292.013.270
Các khoản điều chỉnh khác	07	(46.753.250.684)	40.000.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.388.404.089.159	2.328.305.309.822
Thay đổi các khoản phải thu	09	(1.038.563.546.218)	46.229.720.733
Thay đổi hàng tồn kho	10	682.864.580.677	57.694.690.504
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	257.752.894.476	976.137.681.864
Thay đổi chi phí trả trước	12	(105.655.545.360)	27.772.074.875
Tiền lãi vay đã trả	14	(3.917.216.827)	(9.397.487.973)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(247.107.844.100)	(321.705.625.840)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(99.249.130.745)	(111.140.451.155)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.834.528.281.062	2.993.895.912.830
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.517.948.229.943)	(1.823.740.298.893)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(6.052.588.389)	(32.585.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	8.500.000.000	32.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.112.082.647.568)	(49.171.024.874)
5. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	170.648.352.100	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	263.372.328.526	167.136.659.919
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(3.193.562.785.274)	(1.706.359.663.848)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	1.719.789.182.010	796.819.959.269
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(583.641.555.578)	(532.317.543.778)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(5.508.899.454)	(4.868.829.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(986.646.701.811)	(560.380.785.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	143.992.025.167	(300.747.198.509)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(1.215.042.479.045)	986.789.050.473
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	1.616.691.651.304	629.829.300.389
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	243.280.156	73.300.442
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	401.892.452.415	1.616.691.651.304

Tống Thị Thùy
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

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

Tổng Công ty đã thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Văn bản số 903/TTg-ĐMDN ngày 07 tháng 6 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 491/HUD-HĐTV ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị. Ngày 02 tháng 12 năm 2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2343/QĐ-TTg về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Tổng Công ty Viglacera thành công ty cổ phần. Ngày 24 tháng 6 năm 2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 716/QĐ-BXD về điều chỉnh lại phương án cổ phần hóa Tổng Công ty Viglacera. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100108173 ngày 22 tháng 7 năm 2014 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần 11 ngày 07 tháng 10 năm 2025.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 814/QĐ-BXD về giá trị thực tế vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Tổng Công ty Viglacera thành Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Ngày 24 tháng 6 năm 2020, Bộ Xây dựng và Tổng Công ty đã ký biên bản bàn giao doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần. Cổ phiếu của Tổng Công ty được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là VGC.

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 950 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.604 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty gồm:

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

- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ;
- Thoát nước và xử lý nước thải;
- Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại; Tái chế phế liệu; Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; và
- Hoạt động vui chơi giải trí khác.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của Tổng Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Định hướng tái cấu trúc Tổng Công ty Viglacera - CTCP

Thực hiện theo định hướng phát triển Tổng Công ty trong giai đoạn mới được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã ban hành các Nghị quyết phê duyệt phương án chi tiết đổi mới tổ chức hoạt động của mảng Bất động sản, mảng Sứ vệ sinh, mảng Gạch ốp lát, ban Gạch ngói, ban Kính, Văn phòng Công ty mẹ, Trường Cao đẳng Viglacera, Viện nghiên cứu và phát triển Viglacera.

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

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

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

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên

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

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

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

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

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

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ

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

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

Góp vốn thành lập Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera

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

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

Chuyển nhượng cổ phần tại một số công ty con

Căn cứ các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị Tổng Công ty, tại ngày 29 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì, Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera, Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera sang VIGSA.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên đơn vị phụ thuộc	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
1.	Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
2.	Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hưng Yên	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản
4.	Công ty Xây dựng Viglacera	Bắc Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5.	Công ty Thi công Cơ giới Viglacera	Lào Cai	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
6.	Ban quản lý các dự án Đầu tư Xây dựng - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình, dự án bất động sản
7.	Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh kính
8.	Công ty Sứ Viglacera Bình Dương - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
9.	Ban quản lý dự án Đầu tư Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân
10.	Viện Nghiên cứu và Phát triển Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Nghiên cứu và phát triển công nghệ
11.	Trường Cao đẳng Viglacera	Bắc Ninh	Đào tạo

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp					
1.	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
2.	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	TP. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính
3.	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính
4.	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
5.	Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
6.	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Phú Thọ	51,07%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
7.	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
8.	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
9.	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	96,19%	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp
10.	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
11.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
12.	Công ty Cổ phần Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp					
13.	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
14.	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
15.	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
16.	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
17.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
18.	Công ty ViMariel - CTCP (**)	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
19.	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên (**)	Thái Nguyên	59,94%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
20.	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
21.	Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ (**)	Phú Thọ	52,02%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
22.	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Công ty con gián tiếp (*)					
1.	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
2.	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
3.	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
4.	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
5.	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
6.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
7.	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
8.	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc (i)	Hà Tĩnh	57,51%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
9.	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ (ii)	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

(i) Theo Quyết định số 204/QĐ-KKT ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh về việc chấm dứt hoạt động của Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất gạch ngói Viglacera Can Lộc và Quyết định số 219/QĐ-KKT ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Trưởng ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc dẫn đến việc Công ty cổ phần Viglacera Can Lộc đã ngừng hoạt động kể từ ngày này.

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

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

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của các khoản đầu tư này khác nhau do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con trong Tổng Công ty.

(**) Hiện các công ty con, công ty liên doanh này đang trong giai đoạn góp vốn nên tỷ lệ phần sở hữu đang xác định theo tỷ lệ góp vốn thực tế, tỷ lệ quyền biểu quyết căn cứ vào thỏa thuận góp vốn giữa các bên.

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp thông tin báo cáo tài chính của Văn phòng Tổng Công ty Viglacera - CTCP và báo cáo tài chính của các chi nhánh phụ thuộc của Tổng Công ty. Các nghiệp vụ và số dư chủ yếu giữa các đơn vị của Tổng Công ty được loại trừ khi tổng hợp báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty.

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

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để thu thập các thông tin hoàn chỉnh về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong năm.

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

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

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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 và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Góp vốn liên doanh

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tổng Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tổng Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Tổng Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, liên kết theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Tổng Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

- Đối với hoạt động sản xuất 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 thực tế đích danh đối với các vật tư phục vụ hoạt động xây dựng, đầu tư bất động sản.

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

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

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

- Đối với hoạt động 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;
- 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.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	02 - 20
Phương tiện vận tải	02 - 17
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10
Tài sản khác	05 - 08

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

Thuê tài sản

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

Tổng Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

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

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 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:

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	06
Phương tiện vận tải	05 - 10

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất, bản quyền, bằng sáng chế, phần mềm máy tính, chi phí đền bù, san lấp mặt bằng và tài sản cố định vô hình khác.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất có thời hạn và quyền sử dụng đất lâu dài được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Tổng Công ty không trích hao mòn.

Bản quyền, bằng sáng chế

Bản quyền, bằng sáng chế được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 12 năm.

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mới mà phần mềm máy tính này không phải là một bộ phận không thể tách rời với phần cứng có liên quan được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 08 năm.

Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

Chi phí đền bù và san lấp mặt bằng được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất (từ 40 - 50 năm).

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản cố định vô hình khác được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 20 năm.

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

Chi phí trả trước tại Tổng Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ, tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng, phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2, chi phí sửa chữa tài sản cố định 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 kỳ kế toán và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn của hợp đồng thuê.

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản chi phí 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 sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Người mua trả tiền trước

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

(a) Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;

(b) Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền

0112
CÔNG
T
IỂM
EL
VIỆ
H F

- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Tổng Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản

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

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

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

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh của Tổng Công ty được hưởng ưu đãi bằng mức ưu đãi áp dụng cho doanh nghiệp công nghệ cao. Theo quy định tại khoản 1, Điều 15 và khoản 1, Điều 16 Nghị định 218/2013/NĐ-CP, thu nhập của Tổng Công ty từ thực hiện dự án dây chuyền sản xuất kính tiết kiệm năng lượng là dự án mới, độc lập, đã được Bộ Khoa học và Công nghệ cấp Giấy chứng nhận hoạt động ứng dụng công nghệ cao ngày 22 tháng 9 năm 2015 được hưởng thuế suất ưu đãi 10% trong thời hạn 15 năm, miễn thuế 04 năm, giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 09 năm tiếp theo. Từ tháng 7 năm 2021, Công ty Kính nổi Viglacera bắt đầu được giảm 50% số thuế phải nộp liên quan đến thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm kính tiết kiệm năng lượng.

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

Ngoài các hoạt động được ưu đãi thuế nêu trên, Tổng Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động kinh doanh khác có phát sinh thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.278.912.685	967.428.157
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	343.008.465.053	410.189.857.533
Các khoản tương đương tiền (i)	57.605.074.677	1.205.534.365.614
	401.892.452.415	1.616.691.651.304

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 2,40%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,90%/năm đến 4,40%/năm). Trong đó, một số hợp đồng tiền gửi được dùng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 26).

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
a1) Ngắn hạn	3.137.588.389	3.137.588.389	5.585.000.000	5.585.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến dưới 12 tháng (i)	3.137.588.389	3.137.588.389	5.585.000.000	5.585.000.000
a2) Dài hạn	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000
Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,90%/năm đến 3,40%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2,90%/năm đến 4,20%/năm).



6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

STT	b. Đầu tư vào công ty con	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá gốc	Dự phòng	VND Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	VND Giá trị hợp lý
		5.981.725.173.629	(962.402.818.241)		3.339.869.665.817	(458.308.772.554)	
1.	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương (i)	825.000.000.000	-		-	-	
2.	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải (i)	789.985.611.563	(125.601.749.296)		789.985.611.563	(28.385.810.067)	
3.	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên (i)	719.100.000.000	-		306.000.000.000	-	
4.	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (i)	660.100.000.000	(207.641.829.240)		660.100.000.000	(29.742.147.241)	
5.	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (i)	597.410.000.000	(203.492.369.230)		-	-	
6.	Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera (i)	486.000.000.000	(51.358.806.568)		-	-	
7.	Công ty ViMariel - CTCP (i)	426.575.716.405	-		395.514.867.126	-	
8.	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu (ii)	280.645.000.000	(280.645.000.000)	145.166.000.000	280.645.000.000	(280.645.000.000)	119.243.500.000
9.	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (iii)	245.248.800.000	-	612.000.000.000	245.248.800.000	-	522.750.000.000
10.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (iii)	226.136.894.000	-	135.025.975.000	226.136.894.000	-	126.192.500.000
11.	Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ (i)	206.000.000.000	-		-	-	
12.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ (i)	180.000.000.000	-		180.000.000.000	-	
13.	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên (i)	178.500.000.000	-		-	-	
14.	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera (i)	62.200.000.000	(62.200.000.000)		62.200.000.000	(62.200.000.000)	
15.	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội (ii)	28.560.000.000	-	75.112.800.000	28.560.000.000	-	29.988.000.000
16.	Công ty Cổ phần Tử Liêm (i)	22.876.640.252	(22.321.077.594)		22.876.640.252	(22.876.640.252)	
17.	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long (ii)	21.420.000.000	-	94.605.000.000	21.420.000.000	-	48.195.000.000
18.	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera (ii)	7.447.460.436	-	6.757.500.000	7.447.460.436	-	12.813.750.000
19.	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera (i)	6.553.719.948	-		6.553.719.948	-	

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

MẪU SỐ B 09-DN

			Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	VND		Giá gốc	Dự phòng
			Giá trị hợp lý			Giá trị hợp lý
20. Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng (i)	5.246.606.313	(5.246.606.313)		5.246.606.313	(5.246.606.313)	
21. Công ty Cổ phần 382 Đông Anh (ii)	3.895.380.000	(3.895.380.000)	3.229.065.000	3.895.380.000	(3.895.380.000)	2.306.475.000
22. Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera (i)	2.823.344.712	-		2.823.344.712	-	
23. Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera (i)	-	-		29.999.243.861	-	
24. Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì (ii)	-	-		39.898.908.925	-	29.844.304.000
25. Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (i)	-	-		22.171.173.381	(22.171.173.381)	
26. Công ty TNHH CHAO - Viglacera (i)	-	-		3.146.015.300	(3.146.015.300)	
STT c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	164.495.540.056	(5.691.778.157)		445.079.247.897	(28.446.862.567)	
1. Công ty SanVig - CTCP (i)	132.383.312.719	-		126.146.020.560	-	
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera (i)	21.789.858.320	-		21.789.858.320	-	
3. Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	(2.311.629.791)	2.443.688.800	4.837.506.400	(2.493.152.358)	5.934.672.800
4. Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (i)	3.482.862.617	(1.378.148.366)		3.482.862.617	(1.426.028.235)	
5. Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng (ii)	2.002.000.000	(2.002.000.000)	2.860.000.000	2.002.000.000	(2.002.000.000)	4.290.000.000
6. Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (i)	-	-		286.821.000.000	(22.525.681.974)	
STT d. Đầu tư vào đơn vị khác	8.242.682.344	(623.513.782)		8.242.682.344	(623.513.782)	
1. Công ty Cổ phần Visaho (i)	5.400.000.000	-		5.400.000.000	-	
2. Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vinh Phúc (i)	1.305.017.929	(623.330.293)		1.305.017.929	(623.330.293)	
3. Công ty Cổ phần Cầu Xây (i)	1.184.497.242	-		1.184.497.242	-	
4. Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Viglacera Land (i)	353.167.173	(183.489)		353.167.173	(183.489)	
	6.154.463.396.029	(968.718.110.180)		3.793.191.596.058	(487.379.148.903)	

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

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

Công ty	Năm nay	Năm trước
Đầu tư vào công ty con (trực tiếp)		
Hoạt động kinh doanh có lãi	12 công ty	11 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	6 công ty	10 công ty
Chưa phát sinh hoạt động kinh doanh	4 công ty	0 công ty
Tổng cộng	22 công ty	21 Công ty
Đầu tư vào công ty liên kết (trực tiếp), liên doanh		
Hoạt động kinh doanh có lãi	4 công ty	2 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	1 công ty	4 công ty
Tổng cộng	5 công ty	6 công ty

Trong năm, các giao dịch giữa Tổng Công ty và các công ty con, công ty liên kết, liên doanh chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, phi duy trì và phát triển thương hiệu, cung cấp dịch vụ, mua hàng hóa, góp vốn và các hoạt động tài chính liên quan đến cổ tức, lợi nhuận được chia (chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 42).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	132.445.650.597	154.369.339.428
Phải thu khách hàng mua vật liệu xây dựng	80.341.612.488	127.176.257.227
Phải thu khách hàng mua nhà	42.504.357.612	36.170.233.439
Các khoản phải thu khách hàng khác	104.325.744.764	113.537.284.360
	359.617.365.461	431.253.114.454

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	133.730.499.479	178.191.255.697
---	-----------------	-----------------

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	82.610.826.013	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	22.622.848.128	22.622.848.128
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	2.146.205.145	13.671.461.101
Các đối tượng khác	99.709.297.859	64.360.165.901
	207.089.177.145	100.654.475.130

Trong đó:

Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	84.375.447.564	244.594.036
---	----------------	-------------

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	307.262.717.897	-
Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera (i)	57.969.273.266	51.470.709.630
Ký cược, ký quỹ	41.078.736.495	42.632.147.000
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	31.851.436.963	31.851.436.963
Phải thu các đơn vị về lãi tiền vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay khác	16.814.532.286	16.814.532.286
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	13.659.462.508	20.822.713.645
Phải thu về tiền tạm ứng	11.591.028.362	17.735.575.599
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	16.377.026.247	28.907.299.665
	501.796.281.863	215.426.482.627
b. Dài hạn		
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	886.498.160.766	208.460.910.641
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn	240.883.959	1.780.638.959
	886.739.044.725	210.241.549.600

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan (Chi tiết tại

Thuyết minh số 42)

409.974.915.419

96.224.084.392

(i) Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera - Công ty con của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến:

- Chi phí khấu hao của tài sản hình thành từ Dự án khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m³/năm" với số tiền 43.661.204.348 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 37.062.640.712 VND).
- Phải thu theo biên bản bù trừ công nợ giữa Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Hà Nội, Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera và Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty ngày 08 tháng 8 năm 2012. Theo đó, Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera đã nhận khoản nợ phải thu này từ Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Hà Nội. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, số dư phải thu là 14.308.068.918 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 14.308.068.918 VND).

(ii) Phản ánh số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phương án được phê duyệt. Số tiền này sẽ được bù trừ, nhưng mức trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	42.444.545.975	4.367.603.121	39.930.811.630	2.685.341.302
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	28.795.000.000	-	28.795.000.000	28.795.000.000
Công ty Vimariel - CTCP	27.956.932.268	2.977.450.446	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	6.041.961.843	11.254.466	6.129.754.990	24.804.144
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	-
Công ty Cổ phần Công nghệ kính Sado	4.608.080.376	2.507.749.290	5.628.095.883	3.309.927.711
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	-
Công ty Cổ phần Bá Hiến	4.908.189.208	-	4.908.189.208	-
Các đối tượng khác	83.981.918.571	19.460.264.189	93.271.999.789	24.234.009.952
	210.205.315.720	29.324.321.512	190.132.538.979	59.049.083.109
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		180.880.994.208		131.083.455.870

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	45.029.380.779	(13.893.515.158)	94.127.379.866	(14.908.344.799)
Công cụ, dụng cụ	4.048.843.920	(1.859.775.458)	8.645.368.867	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.432.822.693.003	-	1.782.665.452.192	-
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	29.000.000	-	10.836.042.940	-
- Bất động sản, xây dựng (i)	1.432.793.693.003	-	1.771.829.409.252	-
Thành phẩm	199.111.338.028	(19.636.346.646)	512.924.519.454	(16.692.620.026)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	195.492.308.399	(19.636.346.646)	504.424.751.249	(16.692.620.026)
- Bất động sản, xây dựng	3.619.029.629	-	8.499.768.205	-
Hàng hoá	564.637.399	(532.996.245)	10.711.991.088	(533.594.261)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	564.637.399	(532.996.245)	10.711.991.088	(533.594.261)
Hàng gửi bán	-	-	48.359.775	-
	1.681.576.893.129	(35.922.633.507)	2.409.123.071.242	(32.134.559.086)



Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn nhập dự phòng với số tiền là 10.262.272.158 VND (năm trước: 49.694.262.317 VND) và trích lập bổ sung dự phòng với số tiền là 14.050.346.579 VND (năm trước: 1.247.919.214 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu năm và góp vốn bằng tài sản thuần vào công ty con.

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

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Dự án Tổ hợp Văn phòng Thương mại và Nhà ở Viglacera	334.500.961.526	334.500.961.526
Dự án Khu Đô thị Đặng Xá	207.011.612.853	208.764.058.001
Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đồng Mai	189.313.008.467	258.613.655.111
Dự án Khu nhà ở xã hội để bố trí người lao động làm việc ở khu công nghiệp tại xã Đông Tiến, Yên Phong, Bắc Ninh	183.288.499.567	269.120.293.101
Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại ô đất CT3, CT4 Khu đô thị mới Kim Chung - Đông Anh	154.268.109.437	28.087.961.923
Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV	103.184.151.322	290.524.995.674
Dự án Khu nhà ở xã hội cho cán bộ công nhân Khu công nghiệp Phú Hà	43.443.999.269	197.351.058.536
Các dự án khác	217.783.350.562	184.866.425.380
	<u>1.432.793.693.003</u>	<u>1.771.829.409.252</u>

Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại ô đất CT3 Khu đô thị mới Kim Chung - Đông Anh của Tổng Công ty đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 26).



12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	2.526.357.006.879	1.791.979.112.282	107.697.348.028	19.176.169.527	4.458.687.041	4.449.668.323.757
Mua sắm trong năm	-	1.722.182.223	-	148.842.193	-	1.871.024.416
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	51.457.759.961	96.536.109.074	-	-	-	147.993.869.035
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	8.619.348.576	3.597.081.818	-	-	12.216.430.394
Tăng từ bất động sản đầu tư	84.837.268.295	-	-	-	-	84.837.268.295
Giảm do quyết toán	(13.413.488.426)	-	-	-	-	(13.413.488.426)
Thanh lý, nhượng bán	(35.858.897.964)	(10.778.207.171)	(1.495.928.188)	-	-	(48.133.033.323)
Giảm do góp vốn	(185.393.334.857)	(439.133.857.752)	(6.986.585.833)	(38.000.000)	-	(631.551.778.442)
Giảm khác	-	(64.416.260)	-	-	-	(64.416.260)
Số dư cuối năm	2.427.986.313.888	1.448.880.270.972	102.811.915.825	19.287.011.720	4.458.687.041	4.003.424.199.446
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	1.344.323.810.229	1.376.706.507.560	81.494.707.158	15.443.625.065	4.349.783.488	2.822.318.433.500
Khấu hao trong năm	100.607.098.744	62.139.823.974	5.586.586.842	743.199.303	77.142.043	169.153.850.906
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	4.986.503.555	1.528.759.783	-	-	6.515.263.338
Tăng từ bất động sản đầu tư	34.180.785.820	-	-	-	-	34.180.785.820
Thanh lý, nhượng bán	(24.585.361.545)	(10.724.582.171)	(1.495.928.188)	-	-	(36.805.871.904)
Giảm do góp vốn	(67.001.660.358)	(229.558.064.166)	(6.211.629.620)	(38.000.000)	-	(302.809.354.144)
Số dư cuối năm	1.387.524.672.890	1.203.550.188.752	80.902.495.975	16.148.824.368	4.426.925.531	2.692.553.107.516
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	1.182.033.196.650	415.272.604.722	26.202.640.870	3.732.544.462	108.903.553	1.627.349.890.257
Tại ngày cuối năm	1.040.461.640.998	245.330.082.220	21.909.419.850	3.138.187.352	31.761.510	1.310.871.091.930

Như trình bày tại Thuyết minh số 26, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 167,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có giá trị còn lại khoảng 194,5 tỷ VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 1.190,0 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.261,4 tỷ VND).

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

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	16.707.348.576	3.597.081.818	20.304.430.394
Thuê tài chính trong năm	2.868.253.670	1.524.249.182	4.392.502.852
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	12.000.000	-	12.000.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(8.619.348.576)	(3.597.081.818)	(12.216.430.394)
Giảm do góp vốn	(10.968.253.670)	-	(10.968.253.670)
Số dư cuối năm	-	1.524.249.182	1.524.249.182
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	4.267.227.040	1.258.978.642	5.526.205.682
Khấu hao trong năm	1.343.666.330	269.781.141	1.613.447.471
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(4.986.503.555)	(1.528.759.783)	(6.515.263.338)
Giảm do góp vốn	(624.389.815)	-	(624.389.815)
Số dư cuối năm	-	-	-
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	12.440.121.536	2.338.103.176	14.778.224.712
Tại ngày cuối năm	-	1.524.249.182	1.524.249.182

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	68.545.687.797	3.305.486.937	3.272.288.914	93.259.704.164	8.674.997.834	177.058.165.646
Số dư cuối năm	68.545.687.797	3.305.486.937	3.272.288.914	93.259.704.164	8.674.997.834	177.058.165.646
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	10.609.158.303	1.466.332.169	3.264.598.493	24.930.027.255	2.313.332.736	42.583.448.956
Khấu hao trong năm	515.531.976	275.457.252	11.542.500	2.186.773.796	433.749.888	3.423.055.412
Phân loại lại	-	3.852.079	(3.852.079)	-	-	-
Số dư cuối năm	11.124.690.279	1.745.641.500	3.272.288.914	27.116.801.051	2.747.082.624	46.006.504.368
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	57.936.529.494	1.839.154.768	7.690.421	68.329.676.909	6.361.665.098	134.474.716.690
Tại ngày cuối năm	57.420.997.518	1.559.845.437	-	66.142.903.113	5.927.915.210	131.051.661.278

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty đã giải chấp toàn bộ tài sản cố định vô hình (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 có giá trị còn lại khoảng 13,9 tỷ VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại.

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là khoảng 3,1 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,0 tỷ VND).

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	1.330.182.532.657	10.265.867.719.485	11.596.050.252.142
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	497.925.111.347	1.113.362.903.005	1.611.288.014.352
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
Chuyển sang hàng tồn kho để bán	(90.166.656.265)	-	(90.166.656.265)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(377.143.519.220)	(377.143.519.220)
Giảm khác	(14.578.357.491)	-	(14.578.357.491)
Số dư cuối năm	1.638.525.361.953	11.002.087.103.270	12.640.612.465.223
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	485.889.618.465	9.208.605.556.723	9.694.495.175.188
Khấu hao trong năm	44.354.188.667	1.149.014.243.929	1.193.368.432.596
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(34.180.785.820)	-	(34.180.785.820)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(373.596.740.262)	(373.596.740.262)
Giảm khác	(837.445.647)	-	(837.445.647)
Số dư cuối năm	495.225.575.665	9.984.023.060.390	10.479.248.636.055
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	844.292.914.192	1.057.262.162.762	1.901.555.076.954
Tại ngày cuối năm	1.143.299.786.288	1.018.064.042.880	2.161.363.829.168

- (i) Trong năm, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty đã phê duyệt các quyết định điều chỉnh tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành tại Quyết định số 95/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2025; Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải tại Quyết định số 125/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025; Quyết định số 231/TCT-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2025 và Quyết định số 372/TCT-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2025; Dự án Khu công nghiệp Phú Hà tại Quyết định số 126/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 và Dự án Khu công nghiệp Đông Mai tại Quyết định số 127/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025.

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

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

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết hiện đang cho thuê (chủ yếu là bất động sản cơ sở hạ tầng cho thuê thực hiện trích khấu hao một lần) với giá trị là khoảng 9.505 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 8.747 tỷ VND).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
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	661.871.582.952	780.195.377.448
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	495.880.629.531	482.601.472.479
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	209.457.346.576	567.455.107.466
Các công trình khác	405.505.998.594	533.837.579.546
	3.551.980.411.777	4.480.750.229.069

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

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số dự án chủ yếu do Tổng Công ty đang thực hiện là 84.735.924.915 VND (năm 2024: 56.797.799.481 VND).

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	177.955.524	3.633.460.741
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	6.148.148	1.668.152.295
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.059.973.528	5.384.178.444
	1.244.077.200	10.685.791.480
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng	121.258.441.967	71.071.157.765
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	12.459.380.831	11.497.460.243
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.525.290.565	5.674.881.046
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	2.760.881.354	13.775.811.330
Chi phí trả trước dài hạn khác	880.018.183	7.162.391.284
	142.884.012.900	109.181.701.668

18. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÀN LẠI

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	8.909.479.811	8.599.879.511
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.909.479.811	8.599.879.511
	Năm nay VND	Năm trước VND
b. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	(309.600.300)	2.278.926.129
	(309.600.300)	2.278.926.129

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	23.774.908.759	21.765.817.374
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hoàng Nam	10.268.591.060	14.091.758.696
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	8.361.467.409	55.565.253.797
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng 379	7.107.521.942	18.697.286.496
Tổng Công ty Duyên Hải - CTCP	7.025.225.347	27.714.795.841
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Tuấn Kiệt	5.979.207.594	33.877.656.876
Công ty TNHH Ecoba Công nghệ Môi trường	5.756.513.750	13.911.465.160
Công ty Cổ phần Phúc Hưng	3.368.188.223	20.245.987.245
Các đối tượng khác	300.823.035.462	455.721.743.243
	372.464.659.546	661.591.764.728
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	12.124.160.044	27.848.315.970

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trả trước	452.495.830.979	1.592.308.043.272
Khách hàng mua nhà trả trước	175.641.432.455	25.971.937.746
Khách hàng khác	24.636.109.858	14.027.468.302
	652.773.373.292	1.632.307.449.320
Trong đó:		
Trả trước ngắn hạn từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	65.622.380	80.766.153

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.024.616.845.988	940.331.255.223
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp	11.829.363.721	10.498.620.165
Chi phí lãi vay phải trả	6.031.013.781	5.046.601.366
Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp	5.185.788.078	2.891.154.317
Chi phí phải trả khác	12.959.748.841	15.071.646.055
	1.060.622.760.409	973.839.277.126
b. Dài hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	202.776.000.335	238.323.318.020
	202.776.000.335	238.323.318.020

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Khác	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.338.810.135	1.101.746.013	65.990.380.610	55.029.825.055	1.747.715.576	3.768.106.058	5.743.881.915
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	884.585.204	884.585.204	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.809.300.806	158.550.490.327	297.468.660.768	247.107.844.100	2.129.425.767	1.589.234.990	205.561.815.412
Thuế thu nhập cá nhân	2.233.097.261	2.310.491.318	26.512.295.766	28.347.460.334	204.660.657	2.783.729.068	821.297.900
Thuế tài nguyên	3.642.339	-	764.124.060	748.915.974	-	-	11.565.747
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	60.145.095	-	25.102.653.099	25.510.180.801	-	467.672.797	-
Các loại thuế, phí khác	63.000.000	10.873.692.735	5.233.183.596	5.240.266.733	410.527.703	64.000.000	10.457.081.895
	13.507.995.636	172.836.420.393	421.955.883.103	362.869.078.201	4.492.329.703	8.672.742.913	222.595.642.869

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	130.093.310.050	36.916.151.938
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	76.783.333	306.571.740
	130.170.093.383	37.222.723.678
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	2.543.304.163.274	2.530.378.000.570
	2.543.304.163.274	2.530.378.000.570

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	42.258.063.000	141.423.818.432
Phải trả Bộ Xây dựng kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (i)	38.743.400.841	38.743.400.841
Phải trả các tổ đội thi công	32.250.312.221	76.001.062.015
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.692.776.236	6.942.666.342
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.886.978.189	2.163.680.000
Các khoản phải trả khác	27.106.446.424	26.778.993.259
	150.937.976.911	292.053.620.889
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	120.647.900	-
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	66.229.393.087	54.741.845.641
Phải trả Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị Sứ vệ sinh Viglacera	44.041.691.957	-
	110.271.085.044	54.741.845.641
Trong đó:		
Phải trả dài hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	44.041.691.957	-

- (i) Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m³/năm". Năm 2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2022 phê duyệt quyết toán dự án và giao Tổng Công ty lựa chọn đơn vị thẩm định giá để xác định giá trị tài sản nhà nước làm cơ sở hoàn trả. Theo Nghị quyết số 212/TCT-HĐQT ngày 06 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đề xuất tạm hoàn trả do chưa có kết quả thẩm định giá chính thức. Tại Văn bản số 1336/VP-KHTC ngày 09 tháng 12 năm 2025, Văn phòng Bộ Xây dựng phản hồi và yêu cầu Tổng Công ty tiếp tục thực hiện các thủ tục để trình phê duyệt việc hoàn trả giá trị tài sản theo quy định pháp luật.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm			Trong năm		Số cuối năm	
	VND			VND		VND	
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Góp vốn bằng khoản vay		Giá trị/Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	71.486.976.273	134.130.579.305	205.617.555.578	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	28.774.231.075	29.031.762.597	57.805.993.672	-	-	-	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	16.365.129.428	3.497.341.385	19.862.470.813	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	26.347.615.770	101.601.475.323	127.949.091.093	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 26)	230.818.098.004	617.740.478.554	377.400.192.837	2.004.171.601	469.154.212.120		
Vay dài hạn đến hạn trả	228.000.000.000	616.024.000.000	375.024.000.000	-	469.000.000.000		
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	2.818.098.004	1.716.478.554	2.376.192.837	2.004.171.601	154.212.120		
	302.305.074.277	751.871.057.859	583.017.748.415	2.004.171.601	469.154.212.120		

Lãi suất của các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại của Tổng Công ty được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 4,0%/năm đến 6,4%/năm (năm trước: từ 4,5%/năm đến 6,6%/năm).

26. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Góp vốn bằng khoản vay	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND			VND	VND
Vay dài hạn	934.306.669.686	1.579.851.223.985	378.024.000.000	-	2.136.133.893.671
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	934.306.669.686	1.077.099.673.764	378.024.000.000	-	1.633.382.343.450
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	502.751.550.221	-	-	502.751.550.221
Nợ thuê tài chính dài hạn	7.777.912.300	5.807.378.720	5.508.899.454	7.058.591.566	1.017.800.000
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam	-	1.017.800.000	-	-	1.017.800.000
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng Công thương Việt Nam	2.107.912.300	-	2.107.912.300	-	-
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	5.670.000.000	4.789.578.720	3.400.987.154	7.058.591.566	-
	942.084.581.986	1.585.658.602.705	383.532.899.454	7.058.591.566	2.137.151.693.671
Trong đó:					
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	230.818.098.004				469.154.212.120
- Số phải trả sau 12 tháng	711.266.483.982				1.667.997.481.551

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Hợp đồng	Số đầu năm (VND)	Số cuối năm (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	934.306.669.686	1.633.382.343.450			
Hợp đồng cho vay số 01/2022- HĐCVDAĐT/NHCT285-TTI ngày 30 tháng 12 năm 2022 và văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng cho vay ngày 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 18 tháng 11 năm 2025	478.710.000.000	1.165.000.000.000	Thời hạn vay là 60 tháng đến 84 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện Dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thuận Thành I	Tài sản bao gồm máy móc, trang thiết bị, phương tiện vận tải; các tài sản đang tồn tại hoặc hình thành trong tương lai; quyền sử dụng đất; quyền và lợi ích liên quan tới tài sản gắn liền với đất; quyền tài sản và lợi ích hợp pháp liên quan tới các hợp đồng mua bán/cho thuê/thi công xây dựng, các hợp đồng khác, chứng từ liên quan đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng của Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN Thuận Thành I (Chi tiết tại Thuyết minh số 12, 15, 16).
Hợp đồng cho vay số 02/2023- HĐCVDAĐT/NHCT285- PHUHA ngày 28 tháng 12 năm 2023 và văn bản sửa đổi bổ sung ngày 18 tháng 11 năm 2025	438.000.000.000	332.976.000.000	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được sử dụng để thanh toán hoặc bù đắp các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I, tỉnh Phú Thộ	Tài sản bao gồm các động sản, bất động sản, tài sản gắn liền với đất, các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc sở hữu hoặc sẽ sở hữu trong tương lai, các khoản lợi thu được trong quá trình kinh doanh khai thác tài sản gắn liền với đất hình thành từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I (chi tiết tại Thuyết minh số 12, 15, 16).



Hợp đồng	Số đầu năm (VND)	Số cuối năm (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 01/2025- HĐCVĐAĐT/NHCT285-YPIIC ngày 27 tháng 6 năm 2025	-	112.000.000.000	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Yên Phong II-C	Tài sản bao gồm động sản, bất động sản, tài sản gắn liền với đất đang sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai, quyền tài sản, lợi ích hợp pháp từ việc kinh doanh khai thác tài sản gắn liền với đất hình thành từ Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Yên Phong II-C (chi tiết tại Thuyết minh số 12, 15, 16).
Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2025- HĐCVĐAĐT/NHCT285-BĐS ngày 24 tháng 12 năm 2025 chuyển tiếp từ hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2024- HĐCVĐAĐT/NHCT285-TCCG ngày 08 tháng 10 năm 2024	17.596.669.686	23.406.343.450	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được sử dụng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp lý, hợp lệ và hợp pháp để thực hiện dự án cụm nhà xưởng, nhà kho cho thuê số 1 tại Lô đất 01 thuộc KCN Phú Hà I, tỉnh Phú Thọ	Tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 23,5 tỷ VND tại Ngân hàng (Chi tiết tại Thuyết minh số 05).
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	502.751.550.221			
Hợp đồng cho vay số 02/2025/134794/HĐTD- TIENHAI ngày 20 tháng 6 năm 2025 và văn bản sửa đổi bổ sung ngày 07 tháng 11 năm 2025	-	400.000.000.000	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được sử dụng để thanh toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và cho vay bù đắp các chi phí hợp lý để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Tiền Hải	Tài sản bao gồm động sản, bất động sản, tài sản gắn liền với đất đang sở hữu hay sẽ sở hữu trong tương lai, quyền tài sản, lợi ích hợp pháp từ việc kinh doanh khai thác tài sản gắn liền với đất hình thành từ Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Tiền Hải (chi tiết tại Thuyết minh số 12, 15, 16).

Hợp đồng	Số đầu năm (VND)	Số cuối năm (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 01/2025/134794/HĐTD- KIMCHUNG ngày 10 tháng 6 năm 2025	-	102.751.550.221	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Khoản vay được sử dụng để cho vay, phát hành bảo lãnh, mở L/C để thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lệ để thực hiện Dự án Nhà ở xã hội tại ô đất CT3 Khu đô thị mới Kim Chung, xã Thiên Lộc, thành phố Hà Nội	Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Tổng Công ty đối với các tài sản cho dù tài sản đó hiện đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, bao gồm: toàn bộ tài sản là máy móc thiết bị và quyền tài sản phát sinh từ Dự án; toàn bộ tài sản, doanh thu, thu nhập, lợi nhuận và các khoản phải thu khác phát sinh từ Dự án; tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến tài sản của Dự án (chi tiết tại Thuyết minh số 11).
	934.306.669.686	2.136.133.893.671			

Lãi suất của các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại của Tổng Công ty được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 5,9%/năm đến 8,2%/năm (năm trước: từ 6,5%/năm đến 8,6%/năm).

Thông tin chi tiết các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

Hợp đồng	Số đầu năm (VND)	Số cuối năm (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam	-	1.017.800.000			
Hợp đồng số 111.25.48/CTTC ngày 24 tháng 12 năm 2025	-	1.017.800.000	60 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình	Khoảng tiền ký cược số tiền là 72.700.000 VND
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng Công Thương Việt Nam	2.107.912.300	-			
Hợp đồng số 02.083/2019/TSC-CTTC cùng Phụ lục hợp đồng số 01 Hợp đồng số 02.083/2019/TSC-CTTC ngày 27 tháng 12 năm 2019 và hợp đồng số 02118/TSC - CTTC ngày 30 tháng 12 năm 2021	1.207.254.300	-	60 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình phục vụ hoạt động sản xuất và quản lý	Tín chấp
Hợp đồng thuê tài chính số 02.067/2021/TS - CTTC và Hợp đồng thuê tài chính số 02.068/2021/TS - CTTC cùng ngày 16 tháng 06 năm 2021 và hợp đồng số 02.085/2021/TS-CTTC ngày 12 tháng 7 năm 2021	900.658.000	-	48 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình phục vụ hoạt động sản xuất và quản lý	Khoản tiền ký cược số tiền là 81.810.000 VND
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	5.670.000.000	-			
Hợp đồng thuê tài chính số 2024-00202-000 ngày 06 tháng 9 năm 2024	5.670.000.000		54 tháng	Thuê tài sản cố định hữu hình phục vụ hoạt động sản xuất và quản lý	Khoản tiền ký cược số tiền là 972.000.000 VND
	<u>7.777.912.300</u>	<u>1.017.800.000</u>			

Lãi suất của các khoản nợ thuê tài chính của Tổng Công ty được quy định theo từng khoản vay. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 7,2%/năm đến 11,2%/năm (năm trước: từ 7,2%/năm đến 11,0%/năm).



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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	469.154.212.120	230.818.098.004
Trong năm thứ hai	619.000.000.000	230.689.814.300
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.048.997.481.551	480.576.669.682
	2.137.151.693.671	942.084.581.986
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(469.154.212.120)	(230.818.098.004)
Số phải trả sau 12 tháng	1.667.997.481.551	711.266.483.982

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	23.228.906.988	20.972.993.000
	23.228.906.988	20.972.993.000
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định (i)	-	280.834.000.000
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp, bảo hành công trình xây dựng	138.069.597.519	148.059.594.860
	138.069.597.519	428.893.594.860

(i) Theo Nghị quyết số 393/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty về việc phê duyệt dừng kế hoạch sửa chữa lớn lò nấu và hoàn nhập chi phí trích trước sửa chữa lớn, Tổng Công ty đã thực hiện hoàn nhập toàn bộ chi phí dự phòng chưa sử dụng ghi nhận vào giá trị vốn hàng bán trong năm (Thuyết minh số 34).

28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	172.922.962.620	144.963.453.310
Tăng trong năm	52.010.547.876	97.026.264.999
- Trích quỹ	52.010.547.876	97.026.264.999
Giảm trong năm	(34.606.818.862)	(69.066.755.689)
- Sử dụng quỹ	(34.606.818.862)	(69.066.755.689)
Số dư cuối năm	190.326.691.634	172.922.962.620

29. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Số dư đầu năm	427.085.742.593	404.702.843.925
Tăng trong năm	-	40.000.000.000
- Trích quỹ	-	40.000.000.000
Giảm trong năm	(64.833.734.801)	(17.617.101.332)
- Sử dụng quỹ	(17.889.061.199)	(17.161.417.966)
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	(191.422.918)	(455.683.366)
- Chuyển tài sản cố định hình thành từ quỹ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 39)	(46.753.250.684)	-
Số dư cuối năm	362.252.007.792	427.085.742.593

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	4.483.500.000.000	931.212.247.586	848.323.442.774	1.129.633.118.297	7.392.668.808.657
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.192.879.090.875	1.192.879.090.875
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	472.169.353.298	(472.169.353.298)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch	-	-	-	(97.026.264.999)	(97.026.264.999)
Trả cổ tức	-	-	-	(560.437.500.000)	(560.437.500.000)
Số dư đầu năm nay	4.483.500.000.000	931.212.247.586	1.320.492.796.072	1.192.879.090.875	7.928.084.134.533
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.237.696.654.063	1.237.696.654.063
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	154.498.542.999	(154.498.542.999)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch (i)	-	-	-	(52.010.547.876)	(52.010.547.876)
Trả cổ tức (i)	-	-	-	(986.370.000.000)	(986.370.000.000)
Số dư cuối năm nay	4.483.500.000.000	931.212.247.586	1.474.991.339.071	1.237.696.654.063	8.127.400.240.720

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 10 tháng 6 năm 2025, lợi nhuận năm 2024 được phân phối như sau:

	<u>Tỷ lệ</u>	<u>Số tiền</u>
	%	VND
Lợi nhuận để phân phối		1.192.879.090.875
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	4,2% LNST	50.000.000.000
Trích quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch	1,5 tháng lương người quản lý	2.010.547.876
Trích quỹ đầu tư phát triển	13,0% LNST	154.498.542.999
Lợi nhuận còn lại sau khi trích các quỹ		986.370.000.000
Chia cổ tức	22,0% vốn điều lệ	986.370.000.000

Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện chi trả toàn bộ cổ tức nói trên bằng tiền chuyển khoản.

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

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 11 ngày 07 tháng 10 năm 2025, vốn điều lệ của Tổng Công ty là 4.483.500.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4.483.500.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	2.251.056.800.000	50,21	2.251.056.800.000	50,21
Bộ Xây Dựng	1.729.852.620.000	38,58	1.729.852.620.000	38,58
Cổ đông khác	502.590.580.000	11,21	502.590.580.000	11,21
	4.483.500.000.000	100,00	4.483.500.000.000	100,00

31. NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

32. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Đô la Mỹ (USD)	162.567,59	239.517,65
Euro (EUR)	32.521,03	124.390,96

33. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	1.377.057.889.529	1.019.989.602.723
Doanh thu bán bất động sản	455.132.826.452	190.222.262.385
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	393.589.874.520	372.562.032.862
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	520.455.581.062	425.698.689.079
Doanh thu bán hàng khác	7.879.607.495	31.506.618.397
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.059.883.487.866	2.929.570.236.377
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (i)	2.246.045.656.042	2.314.088.530.769
Doanh thu phí dịch vụ quản lý và vận hành khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư (ii)	786.942.265.388	604.476.917.354
Doanh thu phí duy trì và phát triển thương hiệu	18.885.905.915	4.648.103.000
Dịch vụ khác	8.009.660.521	6.356.685.254
Các khoản giảm trừ doanh thu	(29.957.879.285)	(14.132.280.984)
Chiết khấu thương mại	(24.214.720.148)	(12.465.001.484)
Hàng bán bị trả lại	(2.072.051.358)	(357.893.624)
Giảm giá hàng bán	(3.671.107.779)	(1.309.385.876)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.406.983.498.110	3.935.427.558.116
Trong đó: Doanh thu thuần từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	534.558.968.673	434.090.353.034

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

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

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất VND	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất VND	Chênh lệch VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	2.183.527.447.530	36.128.569.290	2.147.398.878.240
Giá vốn cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	742.630.176.690	20.538.673.019	721.991.503.671
Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	1.440.897.270.840	15.489.896.271	1.425.407.374.569

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

34. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hàng bán	1.214.390.904.436	919.301.756.482
Giá vốn bán bất động sản	380.313.372.908	136.647.961.303
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	391.234.886.847	327.661.051.322
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	436.227.070.659	423.730.562.018
Giá vốn bán hàng khác	6.615.574.022	31.262.181.839
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.360.873.560.340	1.132.569.056.176
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (i)	816.288.340.787	723.032.825.713
Giá vốn phí dịch vụ quản lý và vận hành khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư	541.305.041.801	407.151.613.523
Giá vốn dịch vụ khác	3.280.177.752	2.384.616.940
Hoàn nhập dự phòng sửa chữa lớn	(274.991.573.391)	-
	<u>2.300.272.891.385</u>	<u>2.051.870.812.658</u>

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

- Giá vốn ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao là 742.630.176.690 VND, đã bao gồm các ảnh hưởng điều chỉnh giảm giá vốn do thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành theo Quyết định số 95/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2025 với số tiền 14,9 tỷ VND; Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải theo Quyết định số 125/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 47,9 tỷ VND; Quyết định số 231/TCT-HĐQT ngày 29 tháng 9 năm 2025 với số tiền 20,2 tỷ VND và theo Quyết định số 372/TCT-HĐQT ngày 29 tháng 12 năm 2025 với số tiền 30,8 tỷ VND; Dự án Khu công nghiệp Phú Hà theo Quyết định số 126/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 192,8 tỷ VND và Dự án Khu công nghiệp Đông Mai theo Quyết định số 127/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 67 tỷ VND; và
- Giá vốn ghi nhận phân bổ theo thời hạn thuê là 73.658.164.097 VND.

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	672.286.623.497	881.195.756.289
Chi phí nhân công	501.880.278.626	473.063.943.626
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	984.136.942.269	899.701.430.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	775.319.606.646	602.332.080.847
Chi phí khác bằng tiền	283.287.275.959	323.102.966.961
(Hoàn nhập)/Trích lập dự phòng	(228.559.768.972)	62.426.803.278
	<u>2.988.350.958.025</u>	<u>3.241.822.981.729</u>



36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	234.031.046.000	163.723.208.000
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	78.579.025.933	-
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	29.330.063.348	2.457.009.582
Lãi chênh lệch tỷ giá	2.900.011.752	1.559.929.201
Doanh thu hoạt động tài chính khác	21.434.368	38.034.949
	344.861.581.401	167.778.181.732
Trong đó:		
Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	312.610.071.933	163.723.208.000

37. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	483.185.144.403	90.959.459.473
Lãi tiền vay	3.824.707.552	9.292.013.270
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.581.855.292	3.442.261.725
Chi phí tài chính khác	1.880.805.079	-
	492.472.512.326	103.693.734.468

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí vận chuyển	22.530.674.773	16.472.500.116
Chi phí nhân công	25.545.013.878	30.287.552.217
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.105.762.039	75.332.120.250
Chi phí khác	31.125.849.697	33.481.358.874
	137.307.300.387	155.573.531.457
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên quản lý	201.490.922.575	199.370.772.293
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.486.057.338	4.701.110.458
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.469.733.017	10.312.683.439
Thuế, phí và lệ phí	1.694.476.849	2.911.720.490
Chi phí dự phòng	52.323.008.514	6.675.402.385
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.902.706.365	35.652.515.901
Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ	-	40.000.000.000
Chi phí khác	51.547.777.047	78.944.669.760
	366.914.681.705	378.568.874.726

39. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thuê đất thu được của các nhà đầu tư thứ cấp tại các Khu công nghiệp trong giai đoạn chủ đầu tư được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất	44.687.069.285	57.644.370.546
Thu nhập do chuyển tài sản hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 29) (Hoàn lại) tiền thuê đất được ưu đãi cho các nhà đầu tư thứ cấp tại các Khu công nghiệp theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP	46.753.250.684 (17.707.415.865)	- -
Thu nhập từ phí quản lý và các chi phí làm thủ tục chuyển đổi hợp đồng	7.333.861.732	10.703.625.482
Các khoản khác	21.407.287.704	12.966.543.756
	102.474.053.540	81.314.539.784
Trong đó:		
Thu nhập khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	329.437.241	316.717.847

40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	296.956.441.022	286.274.396.739
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm	512.219.746	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	297.468.660.768	286.274.396.739

40. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (Tiếp theo)

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

	Năm nay			Năm trước		
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	VND Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	VND Tổng
Lợi nhuận trước thuế	1.272.302.829.684	262.552.884.847	1.534.855.714.531	1.359.474.084.914	121.958.328.829	1.481.432.413.743
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
Trừ:	(1.807.988.208)	(234.753.570.461)	(236.561.558.669)	(4.281.146.416)	(175.809.604.823)	(180.090.751.239)
<i>Thu nhập từ cổ tức</i>	-	(234.031.046.000)	(234.031.046.000)	-	(163.723.208.000)	(163.723.208.000)
<i>Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời</i>	(1.807.988.208)	(722.524.461)	(2.530.512.669)	(4.281.146.416)	(12.086.396.823)	(16.367.543.239)
Cộng:	1.910.887.464	208.362.976.674	210.273.864.138	15.860.952.278	118.738.647.404	134.599.599.682
<i>Chi phí không được trừ</i>	975.593.468	82.227.195.792	83.202.789.260	11.481.530.298	118.073.142.372	129.554.672.670
<i>Dự phòng khoản cổ tức được chia khó đòi</i>	-	28.795.000.000	28.795.000.000	-	-	-
<i>Khác biệt trong cơ sở tính thuế và kế toán</i>	-	94.129.705.899	94.129.705.899	-	-	-
<i>Điều chỉnh khác</i>	67.854.815	-	67.854.815	72.014.423	-	72.014.423
<i>Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời</i>	867.439.181	3.211.074.983	4.078.514.164	4.307.407.557	665.505.032	4.972.912.589
Thu nhập tính thuế năm hiện hành	1.272.405.728.940	236.162.291.060	1.508.568.020.000	1.371.053.890.776	64.887.371.410	1.435.941.262.186
Thu nhập chịu thuế suất 20%	1.261.905.679.584	196.848.882.138	1.458.754.561.722	1.369.547.334.979	59.566.157.086	1.429.113.492.065
Thu nhập chịu thuế suất 17%	-	18.248.777.468	18.248.777.468	-	999.486.574	999.486.574
Thu nhập chịu thuế suất 10%	10.500.049.356	21.064.631.454	31.564.680.810	1.506.555.797	4.321.727.750	5.828.283.547
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh	253.431.140.852	44.578.531.743	298.009.672.595	274.060.122.576	12.515.316.910	286.575.439.486
Trừ: Số thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	(1.053.231.573)	(1.053.231.573)	-	(301.042.747)	(301.042.747)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	253.431.140.852	43.525.300.170	296.956.441.022	274.060.122.576	12.214.274.163	286.274.396.739

41. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty có ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Tổng Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Tổng Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

Cam kết góp vốn

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

42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Công ty	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty mẹ
Bộ Xây dựng	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Mua bán điện Gelex	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Công ty con
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Công ty con
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Công ty con
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Công ty con
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Công ty con
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Công ty con
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Công ty con
Công ty ViMariel - CTCP	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Công ty con
Công ty TNHH MTV Thương mại Hạ Long	Công ty con
Công ty TNHH Viglacera Hưng Yên	Công ty con kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2025
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	Công ty con kể từ ngày 13 tháng 10 năm 2025
Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Công ty con kể từ ngày 27 tháng 10 năm 2025
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	Công ty con kể từ ngày 01 tháng 11 năm 2025
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty liên doanh đến hết ngày 05 tháng 6 năm 2025; Công ty con kể từ ngày 05 tháng 6 năm 2025
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	Nhân sự chủ chốt

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	534.558.968.673	434.090.353.034
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	431.812.079.569	363.072.609.768
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	22.076.916.282	11.790.240.083
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	17.533.476.149	6.867.321.560
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	16.886.145.752	-
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	13.652.506.457	7.460.296.633
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	7.919.216.931	22.978.323.704
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	5.914.690.165	3.819.240.430
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	5.160.005.089	7.308.686.150
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	3.457.868.327	3.843.741.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	2.769.552.552	649.312.514
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	2.600.187.411	369.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	2.476.946.264	1.951.824.469
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	707.878.324	736.384.106
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	493.351.182	1.117.736.250
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	499.648.473	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	254.525.000	200.553.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	168.435.607	189.057.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	99.931.329	30.838.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	50.607.810	197.051.000
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	25.000.000	25.000.000
Công ty Vimariel - CTCP	-	1.431.087.367
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	-	52.050.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	110.977.621.887	164.919.565.188
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	62.747.378.185	79.339.619.111
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	23.608.876.345	43.240.965.937
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	6.631.973.318	15.973.387.715
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	6.032.334.539	4.461.733.499
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	4.293.741.783	876.854.712
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	3.675.796.507	18.748.637.698
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	1.823.489.900	-
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	1.059.175.720	372.029.353
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	595.835.249	691.764.399
Công ty Cổ phần Mua bán điện Gelex	182.267.901	250.873.006
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	150.000.000	150.000.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	117.712.440	405.068.750
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	59.040.000	216.769.897
Công ty TNHH MTV Thương mại Hạ Long	-	191.861.111
Góp vốn bằng tiền	2.112.082.647.568	49.171.024.874
Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	825.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	413.100.000.000	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	310.589.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	206.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	178.500.000.000	-
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	162.367.874.378	-
Công ty Vimariel - CTCP	16.525.773.190	49.171.024.874

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

MẪU SỐ B 09-DN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Góp vốn bằng tài sản	344.404.493.870	35.010.439.495
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	323.632.125.622	-
Công ty ViMariel - CTCP	14.535.076.089	35.010.439.495
Công ty SanVig - CTCP	6.237.292.159	-
Chuyển tài sản góp vốn	-	9.129.900.851
Công ty ViMariel - CTCP	-	9.129.900.851
Chuyển nhượng khoản đầu tư	92.069.326.167	-
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	92.069.326.167	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư	78.579.025.933	-
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	78.579.025.933	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	234.031.046.000	163.723.208.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	194.400.000.000	157.500.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	25.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	5.355.000.000	1.785.000.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	4.872.916.000	2.436.458.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	1.856.400.000	856.800.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	1.009.800.000	252.450.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	446.250.000	892.500.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	360.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	230.680.000	-
Trả cổ tức	875.800.072.000	497.613.677.500
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	495.232.496.000	281.382.100.000
Bộ Xây dựng	380.567.576.000	216.231.577.500
Thu nhập khác	329.437.241	316.717.847
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	179.898.243	157.187.666
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	91.032.191	93.004.146
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	58.506.807	66.526.035
Giá trị thanh lý tài sản cố định	11.327.161.419	-
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	11.327.161.419	-
Giá trị còn lại của tài sản cố định thanh lý	11.327.161.419	-
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	11.327.161.419	-
Chi phí khác	146.034.338	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	146.034.338	-

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Phải thu khách hàng ngắn hạn	133.730.499.479	178.191.255.697
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	56.063.843.997	54.548.052.652
Công ty ViMariel - CTCP	20.303.327.904	33.154.419.676
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	18.703.842.281	54.147.171.774
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	8.331.545.365	25.515.000
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	7.669.454.988	6.205.257.951
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	6.046.300.706	3.559.144.839
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	3.707.915.212	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	3.447.441.434	3.551.887.101
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	2.987.643.016	2.284.379.610
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	1.741.450.853	1.741.450.853
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	1.311.748.524	-
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Vinafacade	860.255.200	860.255.200
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	734.365.462	734.365.462
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	431.175.000	431.175.000
Công ty Cổ phần Kính doanh Gạch Ốp lát Viglacera	116.835.052	3.724.817.189
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	102.141.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	40.014.000	-
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	32.643.000	2.297.133.100
Công ty Cổ phần Sử Viglacera Thanh Trì	27.904.500	3.195.878.163
Công ty Cổ phần Bao bì và má phanh Viglacera	10.319.400	-
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	9.328.000	9.328.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	5.265.000	-
Công ty SanVig - CTCP	-	6.237.292.159
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	305.289.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	66.492.503
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
Trả trước cho người bán ngắn hạn	84.375.447.564	244.594.036
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	82.610.826.013	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	1.520.027.515	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Phải thu ngắn hạn khác	409.974.915.419	96.224.084.392
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	307.262.717.897	-
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	57.969.273.266	51.470.709.630
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	28.795.000.000	28.795.000.000
Công ty ViMariel - CTCP	7.653.604.364	7.653.604.366
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	2.594.520.409	2.594.520.409
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	1.189.474.778	1.189.474.778
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	986.250.000	956.250.000
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	768.825.000	768.825.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	53.263.409	47.053.301
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	46.660.612

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

MẪU SỐ B 09-DN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	12.124.160.044	27.848.315.970
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	7.772.053.548	6.183.410.574
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	53.716.925
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	951.860.800	6.142.257.303
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	776.565.926	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	689.987.121	837.618.664
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	303.219.965	1.012.079.990
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	209.814.166	209.814.166
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	162.330.402	162.330.402
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	37.174.146	37.174.146
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	33.633.462	-
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	15.268.538	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	9.775.035	9.775.035
Công ty Cổ phần Kính doanh Gạch Ốp lát Viglacera	-	9.550.198.827
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	-	964.540.183
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	-	736.950.429
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	212.889.794
Công ty TNHH MTV Thương mại Hạ Long	-	207.210.000
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	-	200.015.200
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	-	165.857.397
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	65.622.380	80.766.153
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	65.622.380	65.622.380
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	-	15.143.773
Phải trả ngắn hạn khác	120.647.900	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	120.647.900	-
Phải trả dài hạn khác	44.041.691.957	-
Công ty TNHH Một Thành viên Thiết bị vệ sinh Viglacera	44.041.691.957	-

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

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


Tống Thị Thùy
 Người lập biểu


Ngô Trọng Toán
 Kế toán trưởng




Nguyễn Anh Tuấn
 Tổng Giám đốc

Ngày 04 tháng 3 năm 2026