

Công ty Cổ phần Vicostone

Báo cáo tài chính riêng

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Vicostone

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Vicostone

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 3 - 4 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 5 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 7 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 8 - 9 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 10 - 40 |

Công ty Cổ phần Vicostone

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0500469512 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là Sở tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 2 tháng 6 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 ngày 16 tháng 1 năm 2025.

Ngày 5 tháng 12 năm 2007, cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội) với mã chứng khoán là VCS theo Quyết định Niêm yết số 670/QĐ-TTGDHN cho phép của Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh đá ốp lát nhân tạo gốc thạch anh.

Công ty có trụ sở chính tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | |
|-----------------------|------------|
| Ông Hồ Xuân Năng | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Quang Hưng | Thành viên |
| Ông Phạm Trí Dũng | Thành viên |
| Bà Trần Lan Phương | Thành viên |
| Bà Lê Thị Minh Thảo | Thành viên |

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | |
|-----------------------|----------|
| Ông Nguyễn Quang Hưng | Chủ tịch |
| Bà Trần Lan Phương | Ủy viên |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Ông Phạm Trí Dũng | Tổng Giám đốc |
| Ông Lưu Công An | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Quang Anh | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Chí Công | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đồng Quang Thức | Phó Tổng Giám đốc |
| Bà Trần Thị Thu Hương | Phó Tổng Giám đốc |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hồ Xuân Năng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Phạm Trí Dũng được Ông Hồ Xuân Năng ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 14A/2026 UQ/VCS-CTHĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Công ty Cổ phần Vicostone

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.


CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 26 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 

Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11658249/68666872

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Vicostone

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Vicostone (“Công ty”) được lập ngày 26 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 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 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 để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.





Shape the future
with confidence

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 riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

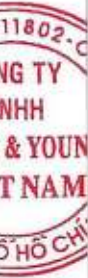


Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Phạm Việt Anh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



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

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 392.234.824.644 | 1.216.648.952.958 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 389.996.790.144 | 1.214.704.942.958 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 14.1 | 177.390.531.791 | 128.326.631.066 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 14.2 | 17.170.866.802 | 15.294.508.261 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 15 | 24.757.514.994 | 100.355.714.626 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 9.354.851.101 | 7.188.971.757 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | | 1.290.062.794 | 2.348.930.393 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | | 4.812.844.412 | 4.873.515.862 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 17 | 123.251.100.325 | 894.988.374.159 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 16 | 31.969.017.925 | 61.328.296.834 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 2.238.034.500 | 1.944.010.000 |
| 342 | 1. Dự phòng phải trả dài hạn | | 2.238.034.500 | 1.944.010.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 4.700.583.834.759 | 4.646.987.558.111 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 18 | 4.700.583.834.759 | 4.646.987.558.111 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | | 1.600.000.000.000 | 1.600.000.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 1.600.000.000.000 | 1.600.000.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 290.584.886 | 290.584.886 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 81.024.546.980 | 87.711.466.023 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 3.019.268.702.893 | 2.958.985.507.202 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước | | 2.943.255.236.364 | 2.913.408.277.021 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 76.013.466.529 | 45.577.230.181 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 5.092.818.659.403 | 5.863.636.511.069 |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Hương Thu
Người lập biểu



Nguyễn Phương Anh
Kế toán trưởng



Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|-------------------|-------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng | 20.1 | 3.939.875.689.146 | 4.033.047.148.553 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 20.1 | 18.746.519.240 | 23.108.484.843 |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng (10 = 01 - 02) | 20.1 | 3.921.129.169.906 | 4.009.938.663.710 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán | 21 | 3.008.714.153.260 | 3.031.249.054.187 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20 = 10 - 11) | | 912.415.016.646 | 978.689.609.523 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 20.2 | 231.168.899.013 | 137.063.744.743 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 22 | 53.928.000.107 | 57.838.796.556 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 40.059.800.180 | 30.637.196.387 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 23 | 179.272.613.467 | 152.194.945.483 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 23 | 48.054.150.669 | 49.017.590.767 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)} | | 862.329.151.416 | 856.702.021.460 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | 575.468.938 | 603.127.435 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 24 | 14.543.985.194 | 6.452.254.830 |
| 40 | 13. Lỗ khác (40 = 31 - 32) | | (13.968.516.256) | (5.849.127.395) |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40) | | 848.360.635.160 | 850.852.894.065 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 26.1 | 124.504.938.537 | 136.709.945.959 |
| 60 | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51) | | 723.855.696.623 | 714.142.948.106 |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Hương Thu
Người lập biểu

Nguyễn Phương Anh
Kế toán trưởng



Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|------------------------|--------------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 848.360.635.160 | 850.852.894.065 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ tiền thuê đất trả trước | | 94.165.668.441 | 95.222.202.707 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | 33.212.299.750 | 23.256.139.355 |
| 04 | (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (4.169.479.506) | 11.871.481.573 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (170.435.927.338) | (77.326.013.955) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 22 | 40.059.800.180 | 30.637.196.387 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 841.192.996.687 | 934.513.900.132 |
| 09 | (Tăng)/giảm các khoản phải thu | | (158.283.752.166) | 1.902.468.272 |
| 10 | Giảm hàng tồn kho | | 212.889.694.913 | 859.813.361.281 |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 39.769.616.248 | 15.349.767.570 |
| 12 | (Tăng)/giảm chi phí trả trước | | (1.798.149.724) | 7.982.301 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (41.190.191.746) | (30.417.168.159) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (200.568.420.657) | (143.144.849.879) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (91.618.698.884) | (78.401.396.295) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 600.393.094.671 | 1.559.624.065.223 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | | (6.053.805.204) | (22.685.832.856) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ | | 124.391.500 | 80.000.000 |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (1.356.000.000.000) | (1.095.000.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác | | 1.483.000.000.000 | 427.700.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 166.031.453.233 | 73.271.094.901 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư | | 287.102.039.529 | (616.634.737.955) |

811
 ÔNC
 TN
 ST &
 ỆT
 Ờ HỒ

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|---|-------------|---------------------|---------------------|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 1.852.038.034.356 | 1.361.049.593.175 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (2.623.963.064.881) | (1.488.203.465.699) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (608.197.674.550) | (639.827.276.600) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính | | (1.380.122.705.075) | (766.981.149.124) |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (492.627.570.875) | 176.008.178.144 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 1.553.901.360.467 | 1.378.280.059.429 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 402.692.407 | (386.877.106) |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | 1.061.676.481.999 | 1.553.901.360.467 |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Hương Thu
Người lập biểu



Nguyễn Phương Anh
Kế toán trưởng




Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vicostone (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0500469512 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 2 tháng 6 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 ngày 16 tháng 1 năm 2025.

Ngày 5 tháng 12 năm 2007, cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết trên Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội) với mã chứng khoán là VCS theo Quyết định Niêm yết số 670/QĐ-TTGDHN cho phép của Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh đá ốp lát nhân tạo gốc thạch anh.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 645 (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 646 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư và Chế biến Khoáng sản Phenikaa Huế (“Công ty Phenikaa Huế”) (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1).

Công ty Phenikaa Huế là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3301601070 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Sở Tài chính) cấp ngày 21 tháng 12 năm 2016 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 8 vào ngày 6 tháng 1 năm 2025. Công ty Phenikaa Huế có trụ sở chính tại Lô CN15 Khu B, Khu Công nghiệp Phong Điền, phường Phong Dinh, Thành phố Huế. Hoạt động chính của Công ty Phenikaa Huế là đầu tư và chế biến khoáng sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 12. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để ngày 26 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho trong năm và cuối năm với giá trị được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa - Chi phí mua tính theo giá bình quân gia quyền.
- Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tính theo giá bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

| | |
|------------------------------|------------|
| Nhà xưởng và vật kiến trúc | 4 - 15 năm |
| Máy móc, thiết bị | 3 - 15 năm |
| Phương tiện vận tải | 4 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 8 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 - 12 năm |
| Tài sản cố định vô hình khác | 5 năm |

008
 CÔN
 T
 NST
 VIỆ
 4PH



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn; và
- ▶ Chi phí khác.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Khu Công nghiệp Bắc Phú Cát vào ngày 30 tháng 5 năm 2008 trong thời hạn 48 năm 7 tháng 19 ngày. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng liền kề theo hợp đồng lao động tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.15 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.



10/1 (1/1/2025)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc bán đá ốp lát nhân tạo gốc thạch anh. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo vị trí địa lý của khách hàng mà Công ty xuất hàng bán.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Tiền mặt | 2.569.669.643 | 2.152.810.289 |
| Tiền gửi ngân hàng | 129.106.812.356 | 313.648.550.178 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 930.000.000.000 | 1.238.100.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.061.676.481.999</u> | <u>1.553.901.360.467</u> |

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất từ 4,7% đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,7% đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | | <i>Số đầu năm</i> | |
| | <i>Giá gốc</i> | <i>Giá trị ghi sổ</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Giá trị ghi sổ</i> |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 588.000.000.000 | 588.000.000.000 | 670.000.000.000 | 670.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | <u>588.000.000.000</u> | <u>588.000.000.000</u> | <u>670.000.000.000</u> | <u>670.000.000.000</u> |

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,65% đến 7%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 5,5% đến 6%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải thu từ khách hàng | 436.209.355.310 | 540.769.019.156 |
| - Công ty Vicostone Canada Inc | 193.202.013.825 | 206.819.375.627 |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác | 243.007.341.485 | 333.949.643.529 |
| Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 898.545.860.819 | 725.817.729.204 |
| TỔNG CỘNG | 1.334.755.216.129 | 1.266.586.748.360 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn từ khách hàng | (17.534.817.482) | (18.039.757.715) |

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Trả trước cho các bên khác | 11.008.886.858 | 13.660.801.613 |
| - Ningbo Youngor International Trade & Transportation Co Ltd | 1.875.582.450 | - |
| - Yukevich Cavanaugh Co Ltd | 1.380.956.694 | 1.386.448.944 |
| - Trả trước cho người bán khác | 7.752.347.714 | 12.274.352.669 |
| TỔNG CỘNG | 11.008.886.858 | 13.660.801.613 |

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|---------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi (*) | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi (*) |
| Khách hàng số 1 | 8.292.033.229 | 2.677.369.791 | 8.111.718.515 | 1.188.148.177 |
| Khách hàng số 2 | 2.504.732.282 | - | 2.504.732.282 | - |
| Các khách hàng khác | 11.222.497.416 | 1.807.075.654 | 11.461.936.783 | 2.850.481.688 |
| TỔNG CỘNG | 22.019.262.927 | 4.484.445.445 | 22.078.387.580 | 4.038.629.865 |

(*) Công ty xác định giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc các khoản phải thu quá hạn trừ đi khoản dự phòng đã được trích lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Hàng đang đi đường | 35.680.916.983 | - | 52.128.123.350 | - |
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho | 146.141.988.738 | - | 146.548.865.315 | - |
| Công cụ, dụng cụ | 52.418.098.794 | - | 61.682.129.820 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 21.958.502.596 | - | 47.113.271.984 | - |
| Thành phẩm | 383.998.767.032 | (5.296.547.886) | 348.194.998.226 | (1.897.919.707) |
| Hàng hóa | 957.291.104.297 | (65.801.117.219) | 1.154.711.684.658 | (35.776.529.915) |
| TỔNG CỘNG | 1.597.489.378.440 | (71.097.665.105) | 1.810.379.073.353 | (37.674.449.622) |

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | (37.674.449.622) | (17.992.005.186) |
| Cộng: Dự phòng trích lập trong năm | (33.441.098.946) | (20.215.500.349) |
| Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm | 17.883.463 | 533.055.913 |
| Số cuối năm | <u>(71.097.665.105)</u> | <u>(37.674.449.622)</u> |



1
3
H
T

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà xưởng và vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị văn phòng | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| | | | | | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | | | |
| Số đầu năm | 170.094.117.189 | 1.384.960.816.652 | 28.165.773.423 | 18.670.362.641 | 1.601.891.069.905 |
| - Tăng trong năm | 425.114.085 | 86.157.738.915 | - | - | 86.582.853.000 |
| - Thanh lý tài sản cố định | - | - | (3.266.548.152) | - | (3.266.548.152) |
| Số cuối năm | 170.519.231.274 | 1.471.118.555.567 | 24.899.225.271 | 18.670.362.641 | 1.685.207.374.753 |
| Trong đó: | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 91.980.466.851 | 381.894.167.484 | 22.571.772.146 | 18.319.570.686 | 514.765.977.167 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | |
| Số đầu năm | 157.119.409.913 | 1.054.235.990.656 | 26.543.635.826 | 18.327.193.121 | 1.256.226.229.516 |
| - Khấu hao trong năm | 6.031.018.537 | 88.058.171.551 | 660.219.908 | 278.877.809 | 95.028.287.805 |
| - Thanh lý tài sản cố định | - | - | (3.266.548.152) | - | (3.266.548.152) |
| Số cuối năm | 163.150.428.450 | 1.142.294.162.207 | 23.937.307.582 | 18.606.070.930 | 1.347.987.969.169 |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Số đầu năm | 12.974.707.276 | 330.724.825.996 | 1.622.137.597 | 343.169.520 | 345.664.840.389 |
| Số cuối năm | 7.368.802.824 | 328.824.393.360 | 961.917.689 | 64.291.711 | 337.219.405.584 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | Đơn vị tính: VND | | |
|--------------------------------|------------------------------|---|------------------|
| | <i>Phần mềm máy tính</i> | <i>Tài sản cố định vô hình khác</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm | 30.521.537.247 | 38.000.000 | 30.559.537.247 |
| - Tăng trong năm | - | 199.848.000 | 199.848.000 |
| Số cuối năm | 30.521.537.247 | 237.848.000 | 30.759.385.247 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| <i>Đã hao mòn hết</i> | 28.428.568.497 | 38.000.000 | 28.466.568.497 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | 29.120.598.487 | 38.000.000 | 29.158.598.487 |
| - Hao mòn trong năm | 697.656.250 | 15.579.548 | 713.235.798 |
| Số cuối năm | 29.818.254.737 | 53.579.548 | 29.871.834.285 |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | 1.400.938.760 | - | 1.400.938.760 |
| Số cuối năm | 703.282.510 | 184.268.452 | 887.550.962 |

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | Đơn vị tính: VND | |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Máy móc thiết bị chờ lắp đặt | 9.383.333.498 | 75.574.393.349 |
| Xây dựng cơ bản dở dang | 557.014.417 | 1.265.699.818 |
| TỔNG CỘNG | 9.940.347.915 | 76.840.093.167 |

12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 1 công ty con như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1).

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|----------------------|-----------------------|---|-----------------------|---|
| | <i>Số cuối năm</i> | | <i>Số đầu năm</i> | |
| <i>Tên đơn vị</i> | <i>Giá trị (VND)</i> | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i> | <i>Giá trị (VND)</i> | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i> |
| Công ty Phenikaa Huế | 50.000.000.000 | 100% | 50.000.000.000 | 100% |
| TỔNG CỘNG | 50.000.000.000 | 100% | 50.000.000.000 | 100% |

Thông tin về công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | Đơn vị tính: VND | |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 884.426.562 | 764.646.007 |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác | 2.914.300.964 | 1.528.924.302 |
| TỔNG CỘNG | 3.798.727.526 | 2.293.570.309 |
| Dài hạn | | |
| Tiền thuê đất trả trước | 6.589.721.482 | 5.013.866.320 |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 3.511.418.778 | 3.946.345.411 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 2.269.260.903 | 1.541.341.763 |
| TỔNG CỘNG | 12.370.401.163 | 10.501.553.494 |

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| Phải trả cho người bán | 128.781.611.761 | 128.781.611.761 | 118.425.130.911 | 118.425.130.911 |
| Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27) | 48.608.920.030 | 48.608.920.030 | 9.901.500.155 | 9.901.500.155 |
| TỔNG CỘNG | 177.390.531.791 | 177.390.531.791 | 128.326.631.066 | 128.326.631.066 |

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Công ty TNHH Đầu tư và Xây lắp Đồng Tâm | 3.405.083.000 | - |
| Các khoản người mua trả tiền trước khác | 13.765.783.802 | 15.294.508.261 |
| TỔNG CỘNG | 17.170.866.802 | 15.294.508.261 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------|
| | Số đầu năm | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | Số cuối năm |
| Phải nộp | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 99.798.722.909 | 124.504.938.537 | (200.568.420.657) | 23.735.240.789 |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 45.571.301.397 | (45.571.301.397) | - |
| Thuế xuất nhập khẩu | 146.121.988 | 1.559.623.084 | (1.676.352.696) | 29.392.376 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 410.869.729 | 15.946.860.282 | (15.364.848.182) | 992.881.829 |
| Thuế và các khoản phải nộp khác | - | 3.393.207.178 | (3.393.207.178) | - |
| TỔNG CỘNG | 100.355.714.626 | 190.975.930.478 | (266.574.130.110) | 24.757.514.994 |
| | Số đầu năm | Số phát sinh tăng trong năm | Số phát sinh giảm trong năm | Số cuối năm |
| Phải thu/được khấu trừ | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 67.574.381.703 | 227.109.584.961 | (130.774.687.061) | 163.909.279.603 |
| TỔNG CỘNG | 67.574.381.703 | 227.109.584.961 | (130.774.687.061) | 163.909.279.603 |

16. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|------------------|------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 61.328.296.834 | 105.602.052.834 |
| Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 18.1) | 55.572.500.932 | 32.880.969.196 |
| Sử dụng quỹ trong năm | (84.931.779.841) | (77.154.725.196) |
| Số cuối năm | 31.969.017.925 | 61.328.296.834 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VAY NGẮN HẠN

| | Số đầu năm | | Số phát sinh trong năm | | Số cuối năm | |
|------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------------|--|
| | Giá trị và số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị và số có khả năng trả nợ | Đơn vị tính: VND | |
| Vay ngân hàng | 894.988.374.159 | 1.852.225.791.047 | (2.623.963.064.881) | 123.251.100.325 | | |
| TỔNG CỘNG | 894.988.374.159 | 1.852.225.791.047 | (2.623.963.064.881) | 123.251.100.325 | | |

Chi tiết các khoản vay tín chấp nguyên tệ USD được trình bày như sau:

| Ngân hàng | Số cuối năm (VND) | Nguyên tệ (USD) | Kỳ hạn trả gốc | Lãi suất (%/năm) | Tài sản đảm bảo |
|--|-----------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long | 30.869.158.894 | 1.170.395 | Tháng 1 năm 2026 | 4,0% | Tin chấp |
| TỔNG CỘNG | 30.869.158.894 | 1.170.395 | | | |

Chi tiết các khoản vay tín chấp nguyên tệ VND được trình bày như sau:

| Ngân hàng | Số cuối năm (VND) | Kỳ hạn trả gốc | Lãi suất (%/năm) | Tài sản đảm bảo |
|--|-------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vạn Phúc Hà Nội | 27.038.934.000 | Tháng 5 năm 2026 | 4,0% | Tin chấp |
| Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch | 47.440.610.821 | Từ tháng 2 đến tháng 3 năm 2026 | 4,6% | Tin chấp |
| Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt | 17.902.396.610 | Tháng 3 năm 2026 | 4,5% | Tin chấp |

TỔNG CỘNG **92.381.941.431**

Công ty Cổ phần Vicostone

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Đơn vị tính: VND |
|---|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| Năm trước | | | | | |
| Số đầu năm | 1.600.000.000.000 | 290.584.886 | 88.958.137.122 | 2.917.723.528.292 | 4.606.972.250.300 |
| - Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Ban điều hành | - | - | - | (32.880.969.196) | (32.880.969.196) |
| - Tạm chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 | - | - | - | (640.000.000.000) | (640.000.000.000) |
| - Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 714.142.948.106 | 714.142.948.106 |
| - Sử dụng quỹ đầu tư phát triển | - | - | (1.246.671.099) | - | (1.246.671.099) |
| Số cuối năm | 1.600.000.000.000 | 290.584.886 | 87.711.466.023 | 2.958.985.507.202 | 4.646.987.558.111 |
| Năm nay | | | | | |
| Số đầu năm | 1.600.000.000.000 | 290.584.886 | 87.711.466.023 | 2.958.985.507.202 | 4.646.987.558.111 |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Ban điều hành (*) | - | - | - | (55.572.500.932) | (55.572.500.932) |
| - Tạm chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 (**) | - | - | - | (608.000.000.000) | (608.000.000.000) |
| - Lợi nhuận trong năm | - | - | - | 723.855.696.623 | 723.855.696.623 |
| - Sử dụng quỹ đầu tư phát triển | - | - | (6.686.919.043) | - | (6.686.919.043) |
| Số cuối năm | 1.600.000.000.000 | 290.584.886 | 81.024.546.980 | 3.019.268.702.893 | 4.700.583.834.759 |

(*) Trong năm, Công ty đã trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khen thưởng ban điều hành từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết số 01/2025 NQ/VCS-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025.

(**) Trong năm, Công ty đã chia cổ tức bằng tiền với tổng số tiền là 608 tỷ VND theo Nghị quyết số 08/2025 NQ/VCS-HĐQT ngày 9 tháng 6 năm 2025 và Nghị quyết số 11/2025 NQ/VCS-HĐQT ngày 4 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Quản trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | | |
| Số đầu năm | 1.600.000.000.000 | 1.600.000.000.000 |
| Số cuối năm | 1.600.000.000.000 | 1.600.000.000.000 |

18.3 Cổ tức

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Cổ tức đã công bố trong năm | 608.000.000.000 | 640.000.000.000 |
| <i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i> | 608.000.000.000 | 640.000.000.000 |
| Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 1 năm 2025 (2.000 VND/cổ phiếu) | 320.000.000.000 | - |
| Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 2 năm 2025 (1.800 VND/cổ phiếu) | 288.000.000.000 | - |
| Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 1 năm 2024 (2.000 VND/cổ phiếu) | - | 320.000.000.000 |
| Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 2 năm 2024 (2.000 VND/cổ phiếu) | - | 320.000.000.000 |
| Cổ tức đã trả trong năm | 608.197.674.550 | 639.827.276.600 |
| Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả | - | - |

18.4 Cổ phiếu

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| | Số lượng | Số lượng |
| Cổ phiếu đã đăng ký phát hành | 160.000.000 | 160.000.000 |
| Cổ phiếu đã phát hành | 160.000.000 | 160.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 160.000.000 | 160.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Cổ phiếu quỹ | - | - |
| Cổ phiếu phổ thông | - | - |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 160.000.000 | 160.000.000 |
| Cổ phiếu phổ thông | 160.000.000 | 160.000.000 |
| Cổ phiếu ưu đãi | - | - |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| CHỈ TIÊU | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|----------------------|--------------|-----------------|------------|-----------------|
| | Nguyên tệ | Tương đương VND | Nguyên tệ | Tương đương VND |
| Ngoại tệ các loại | | | | |
| - Đô la Mỹ (USD) | 2.404.173,86 | 62.730.775.599 | 6.584.247 | 166.426.816.226 |
| - Euro (EUR) | 146.399,73 | 4.464.961.251 | 359.933 | 9.385.022.351 |
| - Đô la Canada (CAD) | 59.931 | 1.132.963.533 | 4.786.316 | 83.846.330.787 |

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu bán hàng

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng doanh thu | 3.939.875.689.146 | 4.033.047.148.553 |
| <i>Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm</i> | <i>3.939.875.689.146</i> | <i>4.033.047.148.553</i> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | 18.746.519.240 | 23.108.484.843 |
| <i>Chiết khấu thương mại</i> | <i>16.350.719.240</i> | <i>23.108.484.843</i> |
| <i>Hàng bán bị trả lại</i> | <i>2.395.800.000</i> | <i>-</i> |
| Doanh thu thuần | 3.921.129.169.906 | 4.009.938.663.710 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i> | <i>1.843.206.134.355</i> | <i>1.453.643.897.198</i> |

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Đơn vị tính: VND | |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 60.847.064.958 | 59.810.458.061 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 90.000.000.000 | 35.000.000.000 |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 80.321.834.055 | 42.253.286.682 |
| TỔNG CỘNG | 231.168.899.013 | 137.063.744.743 |

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán | 2.975.290.937.777 | 3.011.566.609.751 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 33.423.215.483 | 19.682.444.436 |
| TỔNG CỘNG | 3.008.714.153.260 | 3.031.249.054.187 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty như sau:

Đối với hoạt động bán sản phẩm của nhà máy 1 là dự án đầu tư ban đầu:

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động này trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Đối với hoạt động bán sản phẩm của nhà máy 2 là dự án đầu tư mở rộng:

Dự án đầu tư vào nhà máy 2 của Công ty thỏa mãn điều kiện là dự án đầu tư mở rộng theo Thông tư 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 (“Thông tư 96”). Theo đó, Công ty áp dụng thời gian miễn thuế, giảm thuế bằng với thời gian miễn thuế, giảm thuế áp dụng đối với dự án đầu tư mới trên cùng địa bàn, cụ thể là miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Nhà máy 2 có lợi nhuận chịu thuế từ năm 2014. Tuy nhiên, Thông tư 96 chỉ áp dụng cho năm tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2015, do đó, thời gian miễn thuế của Công ty được tính từ năm 2015 đến năm 2017 và Công ty được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (năm 2018 đến năm 2026). Do đó, thuế TNDN áp dụng cho hoạt động này trong năm là 10% lợi nhuận chịu thuế.

Đối với hoạt động thương mại và các hoạt động khác:

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho thu nhập từ hoạt động này là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|-------------------------|------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 123.735.240.789 | 136.340.466.218 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 769.697.748 | 369.479.741 |
| TỔNG CỘNG | 124.504.938.537 | 136.709.945.959 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|---|-------------------------|------------------------|
| | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 848.360.635.160 | 850.852.894.065 |
| Thuế TNDN theo mức thuế suất 20% áp dụng cho công ty | 169.672.127.032 | 170.170.578.813 |
| <i>Điều chỉnh:</i> | | |
| Khoản phạt nộp chậm | 12.305.463 | 16.001.122 |
| Thuế TNDN trích thiếu các năm trước | 769.697.748 | 369.479.741 |
| (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện trong năm nay | (905.623.871) | 200.898.970 |
| Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước đã thực hiện trong năm nay | (200.898.970) | 406.340.356 |
| Các khoản chi phí không được khấu trừ | 1.991.705.549 | 1.890.417.389 |
| Chi phí dự phòng năm nay | 6.063.722.361 | 4.003.114.248 |
| Hoàn nhập dự phòng năm trước | (40.129.718) | - |
| Cổ tức được chia | (18.000.000.000) | (7.000.000.000) |
| Thuế TNDN được giảm trong năm | (34.857.967.057) | (33.346.884.680) |
| Chi phí thuế TNDN | 124.504.938.537 | 136.709.945.959 |

26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty lựa chọn các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về địa điểm mà Công ty xuất hàng bán.

Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo địa điểm địa lý nơi Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một thị trường kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty được thực hiện trên các khu vực địa lý khác nhau và chủ yếu là hoạt động sản xuất và kinh doanh đá ốp lát nhân tạo gốc thạch anh. Thông tin về doanh thu và một số tài sản của bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty như sau:

| | Đơn vị tính: VND | | |
|---|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | Hoạt động kinh doanh trong nước | Hoạt động kinh doanh xuất khẩu | Tổng cộng |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | |
| Doanh thu thuần | | | |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 1.157.684.772.934 | 2.763.444.396.972 | 3.921.129.169.906 |
| Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận | - | - | - |
| Tổng doanh thu thuần | 1.157.684.772.934 | 2.763.444.396.972 | 3.921.129.169.906 |
| Kết quả | | | |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận | 79.935.727.976 | 867.997.357.434 | 947.933.085.410 |
| Giá vốn hàng bán không phân bổ | | | (35.518.068.764) |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng | | | 912.415.016.646 |
| Thu nhập, chi phí không phân bổ | | | (64.054.381.486) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | 848.360.635.160 |
| Chi phí thuế TNDN | | | (124.504.938.537) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | 723.855.696.623 |
| Các thông tin bộ phận khác | | | |
| Chi phí hình thành tài sản cố định | | | 86.782.701.000 |
| Khấu hao | | | 95.741.523.603 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | |
| Tài sản và nợ phải trả | | | |
| Tài sản bộ phận | 488.939.881.804 | 828.280.516.843 | 1.317.220.398.647 |
| Tài sản không phân bổ | | | 3.775.598.260.756 |
| Tổng tài sản | | | 5.092.818.659.403 |
| Nợ phải trả bộ phận | 12.593.997.679 | 4.576.869.123 | 17.170.866.802 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | 375.063.957.842 |
| Tổng nợ phải trả | | | 392.234.824.644 |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | |
| Doanh thu thuần | | | |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài | 887.312.422.020 | 3.122.626.241.690 | 4.009.938.663.710 |
| Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận | - | - | - |
| Tổng doanh thu thuần | 887.312.422.020 | 3.122.626.241.690 | 4.009.938.663.710 |
| Kết quả | | | |
| Lợi nhuận gộp của bộ phận | 54.246.689.329 | 953.030.480.455 | 1.007.277.169.784 |
| Giá vốn hàng bán không phân bổ | | | (28.587.560.261) |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng | | | 978.689.609.523 |
| Thu nhập, chi phí không phân bổ | | | (127.836.715.458) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | 850.852.894.065 |
| Chi phí thuế TNDN | | | (136.709.945.959) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | 714.142.948.106 |
| Các thông tin bộ phận khác | | | |
| Chi phí hình thành tài sản cố định | | | 15.137.312.548 |
| Khấu hao | | | 94.947.470.306 |
| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | |
| Tài sản và nợ phải trả | | | |
| Tài sản bộ phận | 452.988.325.152 | 795.558.665.493 | 1.248.546.990.645 |
| Tài sản không phân bổ | | | 4.615.089.520.424 |
| Tổng tài sản | | | 5.863.636.511.069 |
| Nợ phải trả không phân bổ | | | 1.216.648.952.958 |
| Tổng nợ phải trả | | | 1.216.648.952.958 |

00817
 CÔNG
 TN
 NST &
 VIỆT
 PHỐ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Bộ phận theo khu vực địa lý (tiếp theo)

Giá vốn hàng bán không phân bổ chủ yếu bao gồm trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và một số giá vốn khác không phân bổ được theo khu vực địa lý.

Thu nhập và chi phí ngoài giá vốn hàng bán, các tài sản ngoài nợ phải thu khách hàng và dự phòng phải thu tương ứng và các khoản nợ phải trả, do không tách riêng được mục đích cho từng hoạt động, không phân bổ được theo khu vực địa lý.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Hoàng Xanh A&A | Công ty mẹ |
| Công ty Phenikaa Huế | Công ty con |
| Ông Hồ Xuân Năng | Chủ tịch Hội đồng Quản trị có quyền kiểm soát công ty mẹ |

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban Kiểm toán của Công ty được trình bày tại phần Thông tin chung.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm:

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|------------------|
| | | | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Hoàng Xanh A&A | Công ty mẹ | Bán nguyên vật liệu, vật tư | 617.564.584.058 | 411.303.518.465 |
| | | Mua hàng hóa, dịch vụ | 692.111.863.028 | 467.346.013.959 |
| | | Cổ tức phải trả | 511.658.911.600 | 538.588.328.000 |
| Công ty Cổ phần Style Stone | Công ty con cùng Tập đoàn | Cổ tức đã thanh toán | 511.658.911.600 | 538.588.328.000 |
| | | Bán nguyên vật liệu, vật tư | 96.140.224.772 | 52.371.773.369 |
| | | Mua hàng hóa, dịch vụ | 429.646.443.125 | 275.276.587.401 |
| Công ty TNHH Stylenquaza | Công ty liên kết của công ty mẹ | Bán đá thành phẩm, vật tư | 607.290.080.054 | 642.069.618.908 |
| Công ty Cổ phần Chế tác đá Việt Nam | Công ty con cùng Tập đoàn | Bán đá thành phẩm, vật tư | 244.780.739.322 | 226.896.871.640 |
| | | Mua hàng hóa, dịch vụ | 461.605.622.799 | 410.028.956.573 |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Trần Long | Công ty con cùng Tập đoàn | Bán đá thành phẩm, vật tư | 82.803.857.669 | 78.368.596.675 |
| | | Mua hàng hóa, dịch vụ | 104.015.434.966 | 110.352.189.588 |

802-
i TY
: YOU
NAM
HỒ C

50
: Ô
C
: C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Công ty Phenikaa Huế | Công ty con | Mua nguyên vật liệu | 136.470.266.000 | 97.064.858.000 |
| | | Mua hàng hóa chạy thử | 5.976.180.000 | - |
| | | Bán vật tư | 2.883.877.590 | 2.969.390.000 |
| | | Tiền chi cho vay | - | 45.000.000.000 |
| | | Thu hồi tiền cho vay | 45.000.000.000 | - |
| | | Lợi nhuận được chia và đã nhận | 90.000.000.000 | 35.000.000.000 |
| | | Lãi cho vay phải thu và đã thu được | 1.118.575.342 | 1.998.493.150 |
| | | Công ty Cổ phần Trung tâm Sec G3 | Công ty con cùng Tập đoàn | Mua hàng hóa, dịch vụ |
| Công ty Cổ phần Y học Vĩnh Thiện | Công ty con cùng Tập đoàn | Bán đá thành phẩm | 1.917.497.127 | 36.857.128.141 |
| | | Mua dịch vụ | 687.080.000 | 550.848.507 |
| Trường Đại học Phenikaa | Công ty con cùng Tập đoàn | Bán đá thành phẩm | 3.192.000.000 | 2.807.000.000 |
| | | Mua dịch vụ | 30.000.000 | - |
| Benea Surfaces LLC | Công ty liên kết của công ty mẹ | Bán đá thành phẩm, vật tư | 145.971.072.715 | - |
| Vicostone Australia Pty Ltd | Công ty con cùng Tập đoàn | Bán đá thành phẩm | 33.175.809.038 | - |
| Công ty Cổ phần Nam Hưng | Công ty con cùng Tập đoàn | Bán đá thành phẩm | 7.486.392.010 | - |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ và Giải pháp Công nghệ Giáo dục PHX | Công ty con cùng Tập đoàn | Mua hàng hóa, dịch vụ | 434.647.259 | - |
| Công ty Cổ phần Phenikaa X | Công ty con cùng Tập đoàn | Mua hàng hóa, dịch vụ | 5.022.211.765 | - |

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Công ty mua/bán hàng, dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá bán thỏa thuận trong hợp đồng.



14
VI
F
38
7A
=

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Ngoại trừ các khoản phải thu từ bên liên quan đã được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Style Stone, số dư các khoản phải thu, phải trả khác với các bên liên quan tại thời điểm cuối kỳ kế toán năm không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc cân trừ công nợ.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: không).

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

| <i>Đơn vị tính: VND</i> | | | | |
|---|---------------------------------|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| <i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i> | | | | |
| Công ty Cổ phần Chế tác đá Việt Nam | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư | 249.928.916.628 | 284.957.231.743 |
| Công ty TNHH Stylenquaza | Công ty liên kết của công ty mẹ | Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư | 252.758.781.304 | 290.829.375.521 |
| Công ty Cổ phần Công nghiệp Trần Long | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư | 87.550.492.203 | 90.117.521.868 |
| Công ty Cổ phần Y học Vĩnh Thiện | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải thu về bán đá thành phẩm | 2.070.896.897 | 39.816.212.193 |
| Trường Đại học Phenikaa | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải thu về bán đá thành phẩm | - | 3.031.560.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Hoàng Xanh A&A | Công ty mẹ | Phải thu về bán đá thành phẩm | 116.029.808.450 | 16.516.986.178 |
| Công ty Phenikaa Huế | Công ty con | Phải thu về bán đá thành phẩm | - | 548.841.701 |
| Bena Surface LLC (*) | Công ty liên kết | Phải thu về bán đá thành phẩm | 147.945.913.259 | - |
| Công ty Cổ phần Nam Hưng Công ty Cổ phần Nam Hưng | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải thu về bán đá thành phẩm | 8.085.303.371 | - |
| Vicostone Australia Pty Ltd | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải thu về bán đá thành phẩm | 34.175.748.707 | - |
| TỔNG CỘNG | | | 898.545.860.819 | 725.817.729.204 |

(*) Số dư phải thu từ bên liên quan này được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Style Stone.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

| | | | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|--|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| <i>Bên liên quan</i> | <i>Mối quan hệ</i> | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Phải thu về cho vay dài hạn (Mã số 215) | | | | |
| Công ty Phenikaa Huế | Công ty con | Phải thu cho vay dài hạn | - | 45.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | - | 45.000.000.000 |
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 14.1) | | | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Hoàng Xanh A&A | Công ty mẹ | Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ | 17.281.479.421 | 7.239.765.751 |
| Công ty Cổ phần Trung tâm Séc G3 | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ | 1.230.402.843 | 1.318.244.042 |
| Công ty Cổ phần Style Stone | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ | 7.550.136.500 | 796.673.862 |
| Công ty Cổ phần Y học Vĩnh Thiện | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải trả mua dịch vụ | 529.250.000 | 546.816.500 |
| Công ty Phenikaa Huế | Công ty con | Phải trả mua nguyên vật liệu | 20.993.955.736 | - |
| Công ty Cổ phần Phenikaa - X | Công ty con cùng Tập đoàn | Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ | 1.023.695.530 | - |
| TỔNG CỘNG | | | 48.608.920.030 | 9.901.500.155 |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban kiểm toán trong năm:

Đơn vị tính: VND

| <i>Tên</i> | <i>Chức vụ</i> | <i>Thu nhập</i> | |
|-----------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| | | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
| Ông Hồ Xuân Năng | Chủ tịch Hội đồng Quản trị | 72.000.000 | 72.000.000 |
| Ông Phạm Trí Dũng | Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị | 4.239.647.783 | 3.454.080.002 |
| Ông Phạm Anh Tuấn | Thành viên Hội đồng Quản trị (Đến ngày 12 tháng 4 năm 2024) | - | 17.500.000 |
| Ông Nguyễn Quang Hưng | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Bà Lê Thị Minh Thảo | Thành viên Hội đồng Quản trị (Từ ngày 12 tháng 4 năm 2024) | 60.000.000 | 42.500.000 |
| Bà Trần Lan Phương | Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Ủy viên Ủy ban Kiểm toán | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Ông Lưu Công An | Phó Tổng Giám đốc | 3.790.224.319 | 3.122.472.898 |
| Ông Nguyễn Chí Công | Phó Tổng Giám đốc | 2.811.947.018 | 2.772.391.507 |
| Ông Đồng Quang Thức | Phó Tổng Giám đốc | 2.491.392.532 | 2.252.361.495 |
| Ông Nguyễn Quang Anh | Phó Tổng Giám đốc | 3.222.979.664 | 2.889.826.277 |
| Bà Trần Thị Thu Hương | Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 25 tháng 9 năm 2024) | 2.296.139.703 | 292.710.951 |
| | | 19.104.331.019 | 15.035.843.130 |

811
 ĐNC
 TN
 ST &
 ỆT
 PHC

/s/
 Y
 /
 /

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | <i>Đơn vị tính: VND</i> | |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| | <i>Số cuối năm</i> | <i>Số đầu năm</i> |
| Đến 1 năm | 226.210.950 | 226.210.950 |
| Từ 1 đến 5 năm | 904.843.800 | 904.843.800 |
| Trên 5 năm | 226.210.950 | 452.421.900 |
| TỔNG CỘNG | <u>1.357.265.700</u> | <u>1.583.476.650</u> |

Ngoài ra, Công ty đang thuê 27.451m² đất tại Lô 2A, Khu Công nghiệp Bắc Phú Cát theo hợp đồng thuê hoạt động số 10/VC/HĐKT-TLĐKCNBPC ngày 30 tháng 5 năm 2008 với thời hạn thuê là 48 năm 7 tháng 19 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê đất là 10.000 VND/m²/năm và phí quản lý là 3.500 VND/m²/năm. Giá thuê đất cho thời gian còn lại (từ năm 2043 đến hết thời hạn thuê) có thể điều chỉnh phụ thuộc vào việc thống nhất giữa Công ty và Ban Quản lý Khu Công nghiệp tại các lần làm việc tiếp theo.

Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động

Công ty đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Theo hợp đồng thuê đất đã ký, Công ty có nghĩa vụ di dời tất cả các công trình xây dựng, vật kiến trúc, thiết bị, vật liệu trên khu đất cho thuê và trả lại mặt bằng đất nguyên trạng như tại thời điểm được bàn giao đất tại thời điểm kết thúc hợp đồng thuê. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng ảnh hưởng của nghĩa vụ nêu trên trong năm tài chính này là không đáng kể, do đó Công ty không ghi nhận khoản dự phòng hoàn trả mặt bằng liên quan trên báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.



Trần Thị Hương Thu
Người lập biểu



Nguyễn Phương An
Kế toán trưởng



Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

