

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

Số / No : 589 /TCT-TCKT

“V/v: Giải trình BCTC quý III năm 2025

Re: *Financial statements Quarter III/2025*”

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 15 tháng 10 năm 2025

Hanoi, 15 October 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

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

To: - *State Securities Commission;*- *Ho Chi Minh Stock Exchange*

1. Tên Công ty/Company name: Tổng công ty Viglacera - CTCP / *Viglacera Corporation - JSC*
2. Mã chứng khoán/Stock symbol : VGC
3. Địa chỉ trụ sở chính/Head office address: Tầng 16-17, 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*
4. Điện thoại/Tel: 024.3553.6660 Fax/Fax: 024.3553.6671
5. Người thực hiện công bố thông tin/Person to disclose information: Bà/Mrs. Trần Thị Minh Loan
Chức vụ/Position: Người được ủy quyền thực hiện Công bố thông tin/Person authorised to disclose information.
6. Nội dung thông tin công bố/Information disclosure:

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

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

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

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

The Net profit after tax items on the Consolidated Financial statements Quarter III/2025 decreased 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 riêng <i>Separate financial statement</i>				
	- Quý 3/3Q	208.578	226.276	(17.698)	(7,8%)
	- Lũy kế 9 tháng/9 months	804.711	706.574	98.137	13,9%
2	Báo cáo tài chính hợp nhất <i>Consolidated financial statement</i>				
	- Quý 3/3Q	117.643	234.173	(116.530)	(49,8%)
	- Lũy kế 9 tháng/9 months	955.844	642.597	313.247	48,7%

Lợi nhuận sau thuế quý III năm 2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất giảm 49,8% so với cùng kỳ năm 2024 (tương ứng giảm 116,5 tỷ đồng) do hoạt động kinh doanh có tính mùa vụ và ảnh hưởng của tình hình thời tiết không thuận lợi (các trận bão lớn như Ragasa và Bualoi) dẫn đến lợi nhuận quý III năm 2025 giảm so với cùng kỳ.

Mặc dù vậy, lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2025 trên Báo cáo tài chính riêng tăng 13,9% so với cùng kỳ năm 2024 (tương ứng tăng 98,1 tỷ đồng) và trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 48,7% so với cùng kỳ năm 2024 (tương ứng tăng 313,2 tỷ đồng) do lợi nhuận mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp và lợi nhuận các mảng vật liệu xây dựng đều hiệu quả hơn so với cùng kỳ.

Profit after tax in the quarter III/2025 On the Consolidated Financial Statements decreased by 49.8% over the same period in 2024 (equivalent to a decrease of VND 116.5 billion), due to seasonal business activities and the impact of unfavorable weather conditions (typhoon such as Ragasa and Bualoi), leading to a decrease in profit in the quarter III/2025 compared to the same period.

However, the profit after tax in the first 9 months of 2025 on the Separate Financial Statement increased 13.9% compared to the same period in 2024 (equivalent to an increase of VND 98.1 billion) and on the Consolidated Financial Statement increased by 48.7% compared to the same period in 2024 (equivalent to an increase of VND 313.2 billion) due to the profit of the industrial park infrastructure leasing segment and the profit of the construction materials segment 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 Commission, Ho Chi Minh Stock Exchange and Investors.

Trân trọng cảm ơn.

Best regards.

Nơi nhận/Receipt: 

- Như kính gửi/As regard;

- Lưu/Archive: VP, TCKT/HO, F&A

Đại diện tổ chức

Company representative

Người được Ủy quyền CBTT

Authorised person to Disclose information



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



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
(TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP)
QUÝ III NĂM 2025

Tháng 10 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.468.728.001.418	4.953.564.642.139
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	1.634.903.967.076	1.616.691.651.304
111 1. Tiền		536.605.249.660	411.157.285.690
112 2. Các khoản tương đương tiền		1.098.298.717.416	1.205.534.365.614
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	4.256.588.389	5.585.000.000
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		4.256.588.389	5.585.000.000
130 II. Các khoản phải thu ngắn hạn		702.174.392.794	616.250.616.341
131 1. Phải thu khách hàng	5	425.354.617.915	431.253.114.454
132 2. Trả trước cho người bán		119.972.097.802	100.654.475.130
136 4. Phải thu ngắn hạn khác	6	326.156.359.556	215.426.482.627
137 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(169.308.682.480)	(131.083.455.870)
140 III. Hàng tồn kho	8	1.815.054.163.379	2.376.988.512.156
141 1. Hàng tồn kho		1.869.650.429.023	2.409.123.071.242
149 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(54.596.265.644)	(32.134.559.086)
150 IV. Tài sản ngắn hạn khác		312.338.889.780	338.048.862.338
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	13.511.683.980	10.685.791.480
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		287.334.565.460	313.855.075.222
154 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	11.492.640.340	13.507.995.636
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.213.846.756.668	11.792.826.015.616
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		739.901.866.947	210.241.549.600
216 1. Phải thu dài hạn khác	6	739.901.866.947	210.241.549.600
220 II. Tài sản cố định		1.833.833.574.916	1.776.602.831.659
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	1.686.996.860.542	1.627.349.890.257
222 - Nguyên giá		4.673.997.979.359	4.449.668.323.757
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(2.987.001.118.817)	(2.822.318.433.500)
224 2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	14.932.174.868	14.778.224.712
225 - Nguyên giá		19.846.790.033	20.304.430.394
226 - Giá trị hao mòn lũy kế		(4.914.615.165)	(5.526.205.682)
227 3. Tài sản cố định vô hình	12	131.904.539.506	134.474.716.690
228 - Nguyên giá		177.058.165.646	177.058.165.646
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(45.153.626.140)	(42.583.448.956)
230 III. Bất động sản đầu tư	13	2.260.836.474.255	1.901.555.076.954
231 - Nguyên giá		12.580.724.030.116	11.596.050.252.142
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(10.319.887.555.861)	(9.694.495.175.188)

240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	3.644.029.429.130	4.480.750.229.069
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.644.029.429.130	4.480.750.229.069
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	3.520.081.968.551	3.305.894.747.155
251	1. Đầu tư vào công ty con		4.134.659.423.707	3.339.869.665.817
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		158.258.247.897	445.079.247.897
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		8.242.682.344	8.242.682.344
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(781.160.685.397)	(487.379.148.903)
255	5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		82.300.000	82.300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		215.163.442.869	117.781.581.179
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	203.477.991.729	109.181.701.668
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		11.685.451.139	8.599.879.511
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.682.574.758.086	16.746.390.657.755

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
		VND	VND
300 A. NỢ PHẢI TRẢ		7.969.292.114.484	8.783.531.920.294
310 I. Nợ ngắn hạn		3.412.166.782.307	4.392.842.934.628
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	500.150.107.556	661.591.764.728
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		781.655.384.182	1.632.307.449.320
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	134.129.385.439	172.836.420.393
314 4. Phải trả người lao động		107.874.666.291	126.790.648.597
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.122.044.373.952	973.839.277.126
318 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	97.959.945.274	37.222.723.678
319 7. Phải trả ngắn hạn khác	19	122.809.444.549	292.053.620.889
320 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	330.728.992.670	302.305.074.277
321 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	20.117.516.700	20.972.993.000
322 10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		194.696.965.695	172.922.962.620
330 II. Nợ dài hạn		4.557.125.332.177	4.390.688.985.666
333 1. Chi phí phải trả dài hạn	18	163.629.010.720	238.323.318.020
336 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.594.295.385.265	2.530.378.000.570
337 3. Phải trả dài hạn khác	19	55.735.677.490	54.741.845.641
338 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	940.818.500.639	711.266.483.982
342 5. Dự phòng phải trả dài hạn	21	438.193.700.845	428.893.594.860
343 6. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		364.453.057.218	427.085.742.593
400 B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.713.282.643.601	7.962.858.737.461
410 I. Vốn chủ sở hữu	22	8.680.784.378.648	7.928.084.134.533
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
412 2. Thặng dư vốn cổ phần		931.212.247.586	931.212.247.586
418 3. Quỹ đầu tư phát triển		1.474.991.339.071	1.320.492.796.072
421 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.791.080.791.991	1.192.879.090.875
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		986.370.000.000	-
421b - LNST chưa phân phối kỳ này		804.710.791.991	1.192.879.090.875

430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	32.498.264.953	34.774.602.928
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	32.498.264.953	34.774.602.928
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	16.682.574.758.086	16.746.390.657.755

Người lập biểu

Tổng Thị Thùy

Kế toán trưởng

Ngô Trọng Toán

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Loan

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý III năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III/2025	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Quý III/2024	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		940.394.223.527	3.377.152.548.698	731.168.309.793	2.392.873.381.454
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		16.587.975.489	28.719.864.415	4.210.992.837	7.825.244.879
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	923.806.248.038	3.348.432.684.283	726.957.316.956	2.385.048.136.575
11	4. Giá vốn hàng bán	24	640.631.969.268	1.960.620.410.323	302.241.370.301	1.355.691.151.902
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		283.174.278.770	1.387.812.273.960	424.715.946.655	1.029.356.984.673
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	185.782.124.314	259.528.295.905	4.214.911.992	165.618.782.823
22	7. Chi phí tài chính	26	77.311.115.632	303.574.854.500	11.573.644.047	27.731.401.894
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		939.978.228	2.751.452.155	1.834.137.245	7.882.924.788
24	8. Chi phí bán hàng	27	31.849.206.311	100.508.325.339	19.383.794.955	77.395.320.120
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	130.369.433.696	269.588.765.143	108.877.042.224	247.758.326.850
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		229.426.647.445	973.668.624.883	289.096.377.421	842.090.718.632
31	11. Thu nhập khác		4.438.021.703	42.969.518.181	637.688.926	20.676.894.190
32	12. Chi phí khác		5.410.812.828	13.457.449.562	628.221.654	7.728.497.556
40	13. Lợi nhuận khác		(972.791.125)	29.512.068.619	9.467.272	12.948.396.634
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		228.453.856.320	1.003.180.693.502	289.105.844.693	855.039.115.266
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		21.565.897.935	201.555.473.139	65.261.296.448	155.728.089.151
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(1.690.059.462)	(3.085.571.629)	(2.431.716.012)	(7.263.468.111)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		208.578.017.847	804.710.791.991	226.276.264.257	706.574.494.226

Người lập biểu

Tổng Thị Thùy

Kế toán trưởng

Ngô Trọng Toán



Trần Thị Minh Loan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý III năm 2025

Theo phương pháp gián tiếp

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
		đến 30/09/2025	đến 30/09/2024
		VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	1.003.180.693.502	855.039.115.266
	2. Điều chỉnh cho các khoản		
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	785.485.660.741	538.985.132.265
03	- Các khoản dự phòng	362.913.099.347	12.421.214.196
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	1.308.101.915	(399.953.229)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(255.119.252.119)	(164.596.018.254)
06	- Chi phí lãi vay	2.751.452.155	7.882.924.788
07	- Các khoản điều chỉnh khác	(46.753.250.684)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	1.853.766.504.857	1.249.332.415.032
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	(602.391.169.356)	(18.220.802.410)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	539.472.642.219	6.383.940.905
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(312.710.658.148)	203.924.863.352
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	(97.122.182.562)	(73.023.565.634)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(1.881.088.220)	(8.046.944.085)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(242.988.197.876)	(204.013.852.281)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(67.678.077.701)	(69.108.532.892)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	1.068.467.773.213	1.087.227.521.987
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(1.055.561.645.204)	(1.362.794.176.450)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	-	96.163.841
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(4.171.588.389)	(30.011.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	5.500.000.000	32.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(511.114.773.190)	(44.225.950.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	257.206.563.309	161.685.994.428
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(1.308.141.443.474)	(1.243.248.968.181)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay	709.237.994.301	583.274.659.145
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(444.211.140.487)	(387.847.078.702)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(7.050.918.764)	(1.854.377.000)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(662.589.500)	(109.340.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	257.313.345.550	193.463.863.443
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	17.639.675.289	37.442.417.249

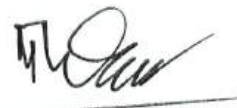
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.616.691.651.304	629.829.300.389
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		572.640.483	291.367.048
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>1.634.903.967.076</u>	<u>667.563.084.686</u>

Người lập biểu



Tống Thị Thùy

Kế toán trưởng



Ngô Trọng Toán

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Loan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2025

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

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

Tổng Công ty đã thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Văn bản số 903/TTg-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 hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100108173 ngày 22/7/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 28/02/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường:

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

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

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

Sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera

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

Góp vốn thành lập Công ty CP Viglacera Hưng Yên

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

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0901129785 ngày 10/11/2022, Vốn điều lệ của Viglacera Hưng Yên là 350.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của Tổng công ty là 178.500.000.000 VND tương ứng với 51% vốn điều lệ.

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

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

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

Căn cứ Nghị quyết số 173/TCT-HĐQT ngày 11/07/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc phê duyệt Đề án thành lập và chủ trương góp đầu tư góp vốn của Tổng công ty để thành lập Công ty cổ phần đầu tư VIHOCE Tiên Dương ("VIHOCE Tiên Dương") và Nghị quyết số 210/TCT-HĐQT ngày 21/8/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera về việc phê duyệt thực hiện góp vốn lần 1 vào VIHOCE Tiên Dương. Tổng số tiền dự kiến góp vốn là 825.000.000.000 VND. Tổng công ty đã góp vốn lần 1 bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 5.500.000.000 VND tại ngày 22/8/2025.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111154703 ngày 26/07/2025, Vốn điều lệ của VIHOCE Tiên Dương là 1.500.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của Tổng công ty là 825.000.000.000 VND tương ứng với 51% vốn điều lệ.

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.

Cấu trúc doanh nghiệp: (*)

Tổng Công ty có các đơn vị phụ thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
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
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
Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản
Công ty Thi công Cơ giới Viglacera	Lào Cai	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Xây dựng Viglacera	Bắc Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản

Ban quản lý các dự án Đầu tư Xây dựng - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất và kinh doanh kính nổi
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
Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
Công ty Sen vòi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh thiết bị vệ sinh
Ban quản lý các 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
Viện nghiên cứu và phát triển Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Nghiên cứu và phát triển
Trường Cao đẳng Viglacera	Bắc Ninh	Đào tạo nghề

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

(*)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, Văn phòng Công ty mẹ, Trường Cao đẳng Viglacera, Viện nghiên cứu và phát triển Viglacera" thuộc định hướng chiến lược phát triển của Tổng công ty trong giai đoạn mới. Toàn bộ phương án chi tiết đã được Tổng công ty đăng tải trên website <http://www.viglacera.com.vn>.

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

2.1 . Cơ sở lập báo cáo tài chính 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 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 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 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.

2.2 . 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.

2.3 . 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.

2.4 . 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 phải thu khó đòi.

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

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

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

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

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

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, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Tổng Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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, công ty liên doanh, 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.

2.5 . Các khoản phải thu

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

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

2.6 . Hàng tồn kho

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

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Đối với hoạt động thương mại: chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho;
- Đối với hàng tồn kho bất động sản, xây dựng: tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

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

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 niên độ kế toán được thực hiện như sau:

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

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

2.7 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	02 - 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 17 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10 năm
- Các tài sản khác	05 - 08 năm

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

Thuê tài sản

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

Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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 vô thời hạn được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm. Đối với các quyền sử dụng đất vô thời hạn, 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 xưởng và quyền sử dụng đất, và cơ sở hạ tầng do Tổng Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Tổng Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

2.8 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.9 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.10 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tổng Công ty.

2.11 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.12 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

2.13 . 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 kỳ hoạt động nhưng thực tế chưa chi trả và những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ hạch toán để đảm bảo khi các khoản chi phải trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh ở các kỳ tiếp theo. Việc ghi nhận chi phí phải trả phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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 kỳ.

2.14 . Các khoản dự phòng phải trả

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

2.15 . Người mua trả tiền trước

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

2.16 . Doanh thu chưa thực hiện

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

2.17 . Vốn chủ sở hữu

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tổng Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Tổng Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ.

Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Tổng Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.18 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- 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;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Tổng Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu cho thuê bất động sản, hạ tầng

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

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Giá vốn của hoạt động cho thuê được ước tính tương đối đầy đủ.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.19 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ trong 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.

2.20 . Giá vốn hàng bán

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

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

2.21 . Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

2.22 . 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 niên độ kế toán 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 riêng.

2.23 . Các khoản thuế

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính 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 riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Tổng Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Tổng Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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 tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.24 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	4.070.273.961	967.428.157
Tiền gửi ngân hàng	532.534.975.699	410.189.857.533
Các khoản tương đương tiền	1.098.298.717.416	1.205.534.365.614
Tổng	1.634.903.967.076	1.616.691.651.304

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến dưới 12 tháng	4.256.588.389	5.585.000.000
Dài hạn		
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000
Tổng	4.338.888.389	5.667.300.000

c) Đầu tư tài chính dài hạn

Xem chi tiết Phụ lục 1

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng mua vật liệu xây dựng	149.024.161.399	127.176.257.227
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	87.398.762.346	154.369.339.428
Phải thu khách hàng mua nhà	46.667.592.076	36.170.233.439
Các khoản phải thu khách hàng khác	142.264.102.094	113.537.284.360
Tổng	425.354.617.915	431.253.114.454

6 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	326.156.359.556	215.426.482.627
Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	56.419.632.357	51.470.709.630
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	32.861.236.963	31.851.436.963
Phải thu về tiền tạm ứng	14.342.387.678	17.735.575.599
Phải thu các đơn vị tiền lãi vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay	16.814.532.286	16.814.532.286
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp	10.611.650.850	20.822.713.645
Phải thu về tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Khu công nghiệp Phong Điền	372.132.000	5.645.630.640
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	5.192.067.839	5.192.067.839
Ký cược, ký quỹ	40.770.868.095	42.632.147.000
Phải thu bảo dưỡng hạ tầng KCN	79.496.817.140	
Phải thu khác	69.275.034.348	23.261.669.025
b) Dài hạn	739.901.866.947	210.241.549.600
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp	739.773.682.988	208.460.910.641
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn	128.183.959	1.780.638.959

7 . NỢ XẤU

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	41.207.421.310	3.427.330.229	39.930.811.630	2.685.341.302
Công ty Cổ phần Tư Vấn Viglacera	6.044.385.902	13.147.380	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 Sado Germany Window	4.836.674.331	2.900.502.629	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	-
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	28.795.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	99.121.131.612	20.731.827.123	93.271.999.789	24.234.009.952
Tổng	196.381.489.841	27.072.807.361	161.337.538.979	30.254.083.109
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		169.308.682.480		131.083.455.870

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	1.261.665.520	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	94.018.406.295	(14.188.631.388)	94.127.379.866	(14.908.344.825)
Công cụ, dụng cụ	9.471.781.680	-	8.645.368.867	-
Chi phí SXKD dở dang	1.425.480.139.954	-	1.782.665.452.192	-
- Kính, Sứ, sen vòi, khác	14.998.404.512	-	10.836.042.940	-
- Bất động sản, xây dựng (i)	1.410.481.735.442	-	1.771.829.409.252	-
Thành phẩm	328.265.753.506	(39.874.638.011)	512.924.519.454	(16.692.620.016)
- Kính, Sứ, sen vòi, khác	319.765.985.301	(39.874.638.011)	504.424.751.249	(16.692.620.016)
- Bất động sản, xây dựng	8.499.768.205	-	8.499.768.205	-
Hàng hóa	10.979.827.381	(532.996.245)	10.711.991.088	(533.594.245)
- Kính, Sứ, sen vòi, khác	10.979.827.381	(532.996.245)	10.711.991.088	(533.594.245)
Hàng gửi đi bán	172.854.687	-	48.359.775	-
Tổng	1.869.650.429.023	(54.596.265.644)	2.409.123.071.242	(32.134.559.086)

(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:

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Tổ hợp Văn phòng Thương mại Khách sạn và Nhà ở - Số 1 Đại lộ Thăng Long	334.500.961.526	334.500.961.526
Dự án Khu nhà ở xã hội Đông Tiến	224.612.655.220	269.120.293.101
Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV	163.035.541.934	290.524.995.674
Dự án khu đô thị Đặng Xá	215.910.482.511	208.764.058.001
Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai	178.723.108.354	258.613.655.111
Dự án Khu nhà ở xã hội cho cán bộ nhân viên Khu công nghiệp Phú Hà	-	197.351.058.536
Các dự án khác	293.698.985.897	212.954.387.303
Tổng	1.410.481.735.442	1.771.829.409.252

9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.720.010.625.487	2.116.660.692.130
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	659.135.284.279	780.195.377.448
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	453.376.211.361	567.455.107.466
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	501.669.567.783	482.601.472.479
Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	14.696.817.242	14.894.521.573
Dự án Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng	-	-
Công trình khác	295.140.922.978	518.943.057.973
Tổng	3.644.029.429.130	4.480.750.229.069

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 2

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	16.707.348.576	3.597.081.818	20.304.430.394
- Thuê tài chính trong kỳ	2.868.253.670	-	2.868.253.670
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	12.000.000	-	12.000.000
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(3.337.894.031)	-	(3.337.894.031)
Số dư cuối kỳ	16.249.708.215	3.597.081.818	19.846.790.033
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	4.267.227.040	1.258.978.642	5.526.205.682
- Khấu hao TSCĐ trong kỳ	1.010.101.626	269.781.139	1.279.882.765
- Chuyển sang TSCĐ hữu hình	(1.891.473.282)	-	(1.891.473.282)
Số dư cuối kỳ	3.385.855.384	1.528.759.781	4.914.615.165
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	12.440.121.536	2.338.103.176	14.778.224.712
Tại ngày cuối kỳ	12.863.852.831	2.068.322.037	14.932.174.868

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 3

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	1.330.182.532.657	10.265.867.719.485	11.596.050.252.142
Số tăng trong kỳ	456.026.172.093	954.198.431.751	1.410.224.603.844
- Đầu tư XD CB hoàn thành	456.026.172.093	954.198.431.751	1.410.224.603.844
Số giảm trong kỳ	(99.415.625.786)	(326.135.200.084)	(425.550.825.870)
- Giảm do điều chỉnh suất đầu tư	-	(326.135.200.084)	(326.135.200.084)
- Chuyển sang tài sản cố định	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
- Giảm khác	(14.578.357.491)	-	(14.578.357.491)
Số dư cuối kỳ	1.686.793.078.964	10.893.930.951.152	12.580.724.030.116
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	485.889.618.465	9.208.605.556.723	9.694.495.175.188
Số tăng trong kỳ	43.760.637.821	950.025.507.101	993.786.144.922
- Khấu hao trong kỳ	43.760.637.821	950.025.507.101	993.786.144.922
Số giảm trong kỳ	(45.805.343.123)	(322.588.421.126)	(368.393.764.249)
- Giảm do điều chỉnh suất đầu tư	(12.422.294.316)	(322.588.421.126)	(335.010.715.442)
- Chuyển sang tài sản cố định	(33.383.048.807)	-	(33.383.048.807)
Số dư cuối kỳ	483.844.913.163	9.836.042.642.698	10.319.887.555.861
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	844.292.914.192	1.057.262.162.762	1.901.555.076.954
Tại ngày cuối kỳ	1.202.948.165.801	1.057.888.308.454	2.260.836.474.255

14 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	13.511.683.980	10.685.791.480
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	10.289.647.128	3.633.460.741
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	194.279.606	1.668.152.295
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.027.757.246	5.384.178.444
b) Dài hạn	203.477.991.729	109.181.701.668
Chi phí tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng	170.376.520.789	71.071.157.765
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	4.037.629.590	11.497.460.243
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	18.209.053.575	13.775.811.330
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.562.688.186	5.674.881.046
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.292.099.588	7.162.391.284

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 4

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	trả nợ VND	VND	nợ VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	22.969.467.898	22.969.467.898	21.765.817.374	21.765.817.374
Công ty TNHH Xây dựng Tiên Du	2.309.393.999	2.309.393.999	7.530.890.056	7.530.890.056
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	14.091.215.227	14.091.215.227	55.565.253.797	55.565.253.797
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	4.484.933.331	4.484.933.331	6.640.139.965	6.640.139.965
Công ty TNHH Ecoba Công nghệ Môi trường	6.905.628.220	6.905.628.220	13.911.465.160	13.911.465.160
Công ty Cổ phần xây dựng hạ tầng 379	43.492.996.369	43.492.996.369	18.697.286.496	18.697.286.496
Công ty CP Xây dựng và phát triển công trình hạ tầng	14.759.383.197	14.759.383.197	21.549.778.804	21.549.778.804
Công ty TNHH xây dựng thương mại và vận tải Tuấn Kiệt	6.590.509.822	6.590.509.822	33.877.656.876	33.877.656.876
Phải trả cho các đối tượng khác	384.546.579.493	384.546.579.493	482.053.476.200	482.053.476.200
Tổng	500.150.107.556	500.150.107.556	661.591.764.728	661.591.764.728

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 5

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.122.044.373.952	973.839.277.126
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.058.675.764.637	940.331.255.223
Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp	5.116.194.722	5.046.601.366
Chi phí lãi vay phải trả	3.603.375.291	2.891.154.317
Các khoản trích trước khác	54.649.039.302	25.570.266.220
b) Dài hạn	163.629.010.720	238.323.318.020
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	163.629.010.720	238.323.318.020

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	122.809.444.549	292.053.620.889
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	7.407.072.000	141.423.818.432
Phải trả các tổ đội thi công	32.353.461.695	76.001.062.015
Phải trả Bộ Xây dựng kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	38.743.400.841	38.743.400.841
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.437.510.513	6.942.666.342
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	1.501.090.500	2.163.680.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	32.366.909.000	26.778.993.259
b) Dài hạn	55.735.677.490	54.741.845.641
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	55.735.677.490	54.741.845.641

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	97.959.945.274	37.222.723.678
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản và doanh thu chưa thực hiện khác	97.808.778.620	36.916.151.938
Khác	151.166.654	306.571.740
b) Dài hạn	2.594.295.385.265	2.530.378.000.570
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	2.594.295.385.265	2.530.378.000.570
Tổng	2.692.255.330.539	2.567.600.724.248

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	20.117.516.700	20.972.993.000
- Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	20.117.516.700	20.972.993.000
b) Dài hạn	438.193.700.845	428.893.594.860
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	280.834.000.000	280.834.000.000
- Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp, khác	134.226.613.146	148.059.594.860
- Chi phí bảo hành công trình	23.133.087.699	

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu
Xem chi tiết Phụ lục 6.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2025	Tỷ lệ	01/01/2025	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Bộ Xây dựng	1.729.852.620.000	38,58	1.729.852.620.000	38,58
Công ty Cổ phần hạ tầng GELEX	2.251.056.800.000	50,21	2.251.056.800.000	50,21
Vốn góp của các đối tượng khác	502.590.580.000	11,21	502.590.580.000	11,21
Tổng	4.483.500.000.000	100,0	4.483.500.000.000	100,0

d) Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	448.350.000	448.350.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	448.350.000	448.350.000
- Cổ phiếu phổ thông	448.350.000	448.350.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	448.350.000	448.350.000
- Cổ phiếu phổ thông	448.350.000	448.350.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND / cổ phiếu		

23 . DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu thuần bán hàng	989.215.584.503	664.371.709.604
<i>Doanh thu bán hàng hóa bất động sản</i>	236.778.326.958	106.482.483.706
<i>Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương</i>	290.299.370.515	256.036.021.407
<i>Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện</i>	453.670.688.474	279.483.598.968
<i>Doanh thu bán hàng khác</i>	8.467.198.556	22.369.605.523
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	2.359.217.099.780	1.720.676.426.971
<i>Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng</i>	1.786.061.995.698	1.282.018.926.922
<i>Doanh thu từ các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư</i>	538.277.494.716	430.047.261.921
<i>Dịch vụ khác</i>	34.877.609.366	8.610.238.128
Tổng	3.348.432.684.283	2.385.048.136.575

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn bán hàng	901.657.944.558	653.303.455.431
<i>Giá vốn hàng hóa bất động sản</i>	200.466.649.056	78.541.715.676
<i>Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương</i>	315.412.352.512	255.491.909.382
<i>Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện</i>	379.439.394.910	296.029.731.626
<i>Giá vốn bán hàng khác</i>	6.339.548.080	23.240.098.747
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.058.962.465.765	702.387.696.471
<i>Giá vốn dịch vụ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (i)</i>	657.734.065.750	407.483.936.327
<i>Giá vốn các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư</i>	385.440.858.162	293.529.886.520
<i>Giá vốn dịch vụ khác</i>	15.787.541.853	1.373.873.624
Tổng	1.960.620.410.323	1.355.691.151.902

(i) Giá vốn dịch vụ cho thuê cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp bao gồm các ảnh hưởng của thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành theo Quyết định số 95/TCT-HĐQT ngày 31/3/2025; Dự án Khu công nghiệp Đông Mai theo Quyết định số 127/TCT-HĐQT ngày 13/5/2025, Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải theo Quyết định số 125/TCT-HĐQT ngày 13/5/2025, Dự án Khu công nghiệp Phú Hà theo Quyết định số 126/TCT-HĐQT ngày 13/5/2025 và Dự án KCN Tiền Hải lô E,F theo Quyết định số 231/TCT-HĐQT ngày 29/9/2025.

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.594.221.419	776.646.413
Cổ tức và lợi nhuận được chia	233.671.046.000	163.723.208.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.241.008.864	1.080.893.461
Doanh thu hoạt động tài chính khác	22.019.622	38.034.949
Tổng	259.528.295.905	165.618.782.823

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	2.751.452.155	7.882.924.788
Lỗ chênh lệch tỷ giá	3.399.205.424	1.031.631.880
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	293.781.536.494	18.813.994.586
Chi phí tài chính khác	3.642.660.427	2.850.640
Tổng	303.574.854.500	27.731.401.894

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	10.356.134.966	8.765.922.071
Chi phí nhân công	15.620.914.969	16.863.285.544
Chi phí khấu hao tài sản cố định	100.208.707	221.264.199
Chi phí dịch vụ mua ngoài	44.049.748.984	31.631.256.691
Chi phí khác	30.381.317.713	19.913.591.615
Tổng	100.508.325.339	77.395.320.120

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	4.206.404.681	4.107.215.289
Chi phí nhân công	121.341.609.641	118.303.033.405
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.428.984.805	7.981.667.475
Thuế, phí, lệ phí	2.764.102.966	2.609.523.745
Chi phí/Hoàn nhập dự phòng	5.733.049.181	8.490.840.813
Chi phí dịch vụ mua ngoài	45.222.927.410	30.081.842.986
Chi phí khác	82.891.686.459	76.184.203.137
Tổng	269.588.765.143	247.758.326.850

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ đồ dùng	514.867.562.769	609.903.093.762
Chi phí nhân công	317.869.795.586	327.206.977.051
Chi phí khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	785.485.660.741	538.985.132.265
Chi phí dịch vụ mua ngoài	469.218.942.016	267.971.459.973
Chi phí khác	139.233.006.652	255.361.246.410
Tổng	2.226.674.967.764	1.999.427.909.461

30 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

Xem chi tiết Phụ lục 7.

31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh đầu năm trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng Quý 3/2024 do Tổng công ty Viglacera - CTCP lập.

Người lập biểu

Tổng Thị Thùy

Kế toán trưởng

Ngô Trọng Toán

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2025

Phó Tổng Giám đốc



Trần Thị Minh Loan

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

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	4.134.659.423.707	3.339.869.665.817
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	660.100.000.000	660.100.000.000
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	597.410.000.000	-
Công ty CP Kính Đáp Cầu	280.645.000.000	280.645.000.000
Công ty CP Viglacera Vân Hải	789.985.611.563	789.985.611.563
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	7.447.460.436	7.447.460.436
Công ty CP Việt Trì Viglacera	29.999.243.861	29.999.243.861
Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	39.898.908.925	39.898.908.925
Công ty CP Thương mại Viglacera	22.171.173.381	22.171.173.381
Công ty CP Viglacera Thăng Long	21.420.000.000	21.420.000.000
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	245.248.800.000	245.248.800.000
Công ty CP Viglacera Hà Nội	28.560.000.000	28.560.000.000
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	62.200.000.000	62.200.000.000
Công ty CP Bao bì và Má phanh Viglacera	6.553.719.948	6.553.719.948
Công ty CP Viglacera Hạ Long	226.136.894.000	226.136.894.000
Công ty CP Từ Liêm	22.876.640.252	22.876.640.252
Công ty CP 382 Đồng Anh	3.895.380.000	3.895.380.000
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	5.246.606.313	5.246.606.313
Công ty CP Tư vấn Viglacera	2.823.344.712	2.823.344.712
Công ty TNHH Chao - Viglacera	-	3.146.015.300
Công ty CP phát triển Khu CN Viglacera Yên Mỹ	180.000.000.000	180.000.000.000
Công ty ViMariel - CTCP	412.040.640.316	395.514.867.126
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	306.000.000.000	306.000.000.000
Công ty CP Viglacera Hưng Yên	178.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	5.500.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	158.258.247.897	445.079.247.897
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	-	286.821.000.000
Công ty SanVig - CTCP	126.146.020.560	126.146.020.560
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	4.837.506.400	4.837.506.400
Công ty CP Gốm xây dựng Yên Hưng	2.002.000.000	2.002.000.000
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	3.482.862.617	3.482.862.617
Công ty CP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	21.789.858.320	21.789.858.320
Đầu tư vào đơn vị khác	8.242.682.344	8.242.682.344
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	1.305.017.929
Công ty CP Cầu Xây	1.184.497.242	1.184.497.242
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Viglacera Land	353.167.173	353.167.173
Công ty CP Visaho	5.400.000.000	5.400.000.000
	4.301.160.353.948	3.793.191.596.058

Thông tin chi tiết về các công ty con, Công ty liên doanh liên kết của Tổng Công ty vào ngày 30/09/2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con trực tiếp				
Công ty CP Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	TP Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Sản xuất và kinh doanh kính
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh kính
Công ty CP Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát và dịch vụ du lịch
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Phủ Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh
Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh
Công ty CP Thương mại Viglacera (1)	Hà Nội	76,23%	85,95%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty CP Viglacera Thăng Long	Phủ Thọ	51,07%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
Công ty CP Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
Công ty CP Bê tông khí Viglacera (1)	Bắc Ninh	96,19%	97,69%	Sản xuất gạch, panel, bê tông khí chưng áp
Công ty CP Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
Công ty CP Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
Công ty CP phát triển Khu CN Viglacera Yên Mỹ	Hung Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN
Công ty ViMariel - CTCP (2)	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN
Công ty CP Viglacera Hưng Yên	Hung Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu CN
Công ty CP Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở

Công ty con gián tiếp

	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
Công ty Cổ phần Viglacera Can Lọc	Hà Tĩnh	57,27%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên doanh				
Công ty SanVig -CTCP (2)	Cuba	21,43%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh, gạch ốp lát
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	Sản xuất và kinh doanh ngói đất sét nung
Công ty CP Gốm xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	Sản xuất và kinh doanh ngói đất sét nung
Công ty CP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	Kinh doanh xuất nhập khẩu
Công ty CP 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				
Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	22,87%	30,00%	Thương mại
Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	18,02%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
Công ty CP Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
Công ty CP Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

^[1] 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 bởi các Công ty con khác trong Tổng Công ty.

^[2] Hiện công ty con đang trong giai đoạn góp vốn nên tỷ lệ lợi ích đang xác định theo tỷ lệ vốn góp thực tế, tỷ lệ quyền biểu quyết căn cứ vào thỏa thuận góp vốn của các bên.

Phụ lục 2 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	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
Số tăng trong kỳ	138.255.916.448	101.512.532.032	-	-	-	239.768.448.480
- Mua trong kỳ	-	514.817.860	-	-	-	514.817.860
- Đầu tư XD CB hoàn thành	53.418.648.153	97.659.820.141	-	-	-	151.078.468.294
- Chuyển từ Bất động sản đầu tư	84.837.268.295	-	-	-	-	84.837.268.295
- Chuyển từ TSCĐ thuê tài chính	-	3.337.894.031	-	-	-	3.337.894.031
Số giảm trong kỳ	(15.374.376.618)	(64.416.260)	-	-	-	(15.438.792.878)
- Giảm khác	(15.374.376.618)	(64.416.260)	-	-	-	(15.438.792.878)
Số dư cuối kỳ	2.649.238.546.709	1.893.427.228.054	107.697.348.028	19.176.169.527	4.458.687.041	4.673.997.979.359
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	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
Số tăng trong kỳ	110.877.282.562	50.056.594.420	4.062.286.060	573.473.993	69.192.043	165.638.829.078
- Khấu hao trong kỳ	77.494.233.755	50.056.594.420	4.062.286.060	573.473.993	69.192.043	132.255.780.271
- Chuyển từ Bất động sản đầu tư	33.383.048.807	-	-	-	-	33.383.048.807
Số giảm trong kỳ	(926.241.748)	(29.902.013)	-	-	-	(956.143.761)
- Giảm khác	(926.241.748)	(29.902.013)	-	-	-	(956.143.761)
Số dư cuối kỳ	1.454.274.851.043	1.426.733.199.967	85.556.993.218	16.017.099.058	4.418.975.531	2.987.001.118.817
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	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 kỳ	1.194.963.695.666	466.694.028.087	22.140.354.810	3.159.070.469	39.711.510	1.686.996.860.542

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**Tổng Công ty Viglacera - CTCP**

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

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2025

Phụ lục 3 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy vi tính VND	Chi phí đền bù san lấp mặt bằng VND	TSCĐ vô hình khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	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 tăng trong kỳ						
Số giảm trong kỳ						
Số dư cuối kỳ	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 kỳ	10.609.158.303	1.466.332.169	3.264.598.493	24.930.027.255	2.313.332.736	42.583.448.956
Số tăng trong kỳ	386.648.982	210.445.018	7.690.421	1.640.080.347	325.312.416	2.570.177.184
- Khấu hao trong kỳ	386.648.982	206.592.939	11.542.500	1.640.080.347	325.312.416	2.570.177.184
- Phân loại lại		3.852.079	(3.852.079)			
Số giảm trong kỳ						
Số dư cuối kỳ	10.995.807.285	1.676.777.187	3.272.288.914	26.570.107.602	2.638.645.152	45.153.626.140
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	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 kỳ	57.549.880.512	1.628.709.750		66.689.596.562	6.036.352.682	131.904.539.506

Phụ lục 4 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay Ngắn hạn						
- Vay Ngắn hạn	71.486.976.273	71.486.976.273	134.130.579.305	165.711.140.487	39.906.415.091	39.906.415.091
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	230.818.098.004	230.818.098.004	339.253.668.111	279.249.188.536	290.822.577.579	290.822.577.579
	302.305.074.277	302.305.074.277	473.384.247.416	444.960.329.023	330.728.992.670	330.728.992.670
Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	934.306.669.686	934.306.669.686	568.608.802.665	278.500.000.000	1.224.415.472.351	1.224.415.472.351
- Nợ thuê tài chính	7.777.912.300	7.777.912.300	6.498.612.331	7.050.918.764	7.225.605.867	7.225.605.867
	942.084.581.986	942.084.581.986	575.107.414.996	285.550.918.764	1.231.641.078.218	1.231.641.078.218
- Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(230.818.098.004)	(230.818.098.004)			(290.822.577.579)	(290.822.577.579)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	711.266.483.982	711.266.483.982			940.818.500.639	940.818.500.639

Phụ lục 5 : Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Phải thu đầu năm	Phải nộp đầu năm	Phải nộp trong kỳ	Đã nộp trong kỳ	Phải thu cuối kỳ	Phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.338.810.135	1.101.746.013	45.725.519.474	38.502.810.303	3.468.019.855	3.453.664.904
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	779.314.993	779.610.227	295.234	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.809.300.806	158.550.490.327	201.555.473.139	242.988.197.876	4.986.789.377	119.295.254.162
Thuế thu nhập cá nhân	2.233.097.261	2.310.491.318	19.639.142.898	22.163.939.815	2.913.390.779	465.987.919
Thuế tài nguyên	3.642.339	-	566.730.122	545.294.134	-	17.793.649
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	60.145.095	-	23.476.767.048	23.476.767.048	60.145.095	-
Các loại thuế, phí, phải nộp khác	63.000.000	10.873.692.735	3.572.925.142	3.550.933.072	64.000.000	10.896.684.805
	13.507.995.636	172.836.420.393	295.315.872.816	332.007.552.475	11.492.640.340	134.129.385.439

Phụ lục 6 : BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của CSH VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư cuối năm trước	4.483.500.000.000	931.212.247.586	1.320.492.796.072	1.192.879.090.875	7.928.084.134.533
Lãi trong kỳ này	-	-	-	804.710.791.991	804.710.791.991
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	154.498.542.999	(154.498.542.999)	-
Trích lập quỹ Khen thưởng phúc lợi				(52.010.547.876)	(52.010.547.876)
Số dư cuối kỳ này	4.483.500.000.000	931.212.247.586	1.474.991.339.071	1.791.080.791.991	8.680.784.378.648

Phụ lục 7 : BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	<u>Hoạt động bất động sản</u> VND	<u>Sản xuất và kinh doanh Kinh</u> VND	<u>Sản xuất và kinh doanh Sứ, Sen vôi</u>	<u>Khác</u> VND	<u>Tổng cộng các bộ phần</u> VND	<u>Loại trừ</u> VND	<u>Tổng cộng toàn doanh nghiệp</u> VND
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ	2.562.412.301.271	290.299.370.515	453.670.688.474	42.050.324.023	3.348.432.684.283		3.348.432.684.283
Giá vốn của hàng bán ra bên ngoài	1.243.641.572.968	315.412.352.512	379.439.394.910	22.127.089.933	1.960.620.410.323		1.960.620.410.323
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	1.318.770.728.303	(25.112.981.997)	74.231.293.564	19.923.234.090	1.387.812.273.960	-	1.387.812.273.960
Chi phí không phân bổ							370.097.090.482
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							1.017.715.183.478
Thu nhập/(Chi phí) khác							29.512.068.619
Kết quả từ hoạt động tài chính							(44.046.558.595)
Lợi nhuận trước thuế							1.003.180.693.502
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại							198.469.901.510
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							804.710.791.991
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ							
Tài sản bộ phận	18.086.833.506.031	601.259.289.280	346.791.549.680	23.536.616.324	19.058.420.961.315	(5.907.613.622.918)	13.150.807.338.397
Tài sản không phân bổ							3.531.767.419.689
Tổng tài sản	18.086.833.506.031	601.259.289.280	346.791.549.680	23.536.616.324	19.058.420.961.315	(5.907.613.622.918)	16.682.574.758.086
Nợ phải trả của các bộ phận	13.011.831.127.633	493.892.030.510	321.387.630.970	21.310.228.783	13.848.421.017.896	(5.879.128.903.411)	7.969.292.114.484
Tổng nợ phải trả	13.011.831.127.633	493.892.030.510	321.387.630.970	21.310.228.783	13.848.421.017.896	(5.879.128.903.411)	7.969.292.114.484