TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP *VIGLACERA CORPORATION - JSC* Số / *No* : 494 /TCT-TCKT	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM* ***Independence - Freedom - Happiness***

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2026
Hanoi, 23. October 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: **- Uỷ 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*
   - Mã chứng khoán/*Stock symbol*: VGC
   - Địa chỉ trụ sở chính/*Head office address*: Tầng 16-17, Toà nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, Phường Đại Mỗ, Hà Nội / *16th & 17th Floor, Viglacera Tower, No 1 Thang Long Avenue, Dai Mo ward, Hanoi, Vietnam*
   - Điện thoại/*Tel*: 024.3553.6660 Fax/*Fax*: 024.3553.6671
   - Người thực hiện công bố thông tin/*Person to disclose information*: Bà/*Mrs.* Trần Thị Minh Loan
   - Chức vụ/*Position*: Người được ủy quyền thực hiện Công bố thông tin/*Person authorised to disclose information.*
2. Nội dung thông tin công bố/*Information disclosure*:

Tổng Công ty Viglacera – CTCP công bố thông tin về:/*Viglacera Corporation – JSC hereby discloses information regarding:*

- Báo cáo tài chính quý III năm 2026 của Tổng công ty, bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất/Financial statements Quarter III/2026 of the Corporation, including the Separate Financial statements and Consolidated Financial statements.
- Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2026 thay đổi từ 10% trở lên so với Báo cáo tài chính cùng kỳ năm 2025./ The explanations for the changes of 10% or more in profit after tax as reported in the separate and consolidated financial statements for the third quarter of 2026, compared with the same period in 2025.

3. Thông tin này và tài liệu kèm theo đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 23/10/2026./ *This information and the accompanying documents were published on the Corporation's website on 23 October 2026.*

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

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

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

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA CTCP

Trần Thị Minh Loan

Tài liệu đính kèm/*Attached documents:*
- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026/*Financial statement Quarter III/2026.*
- Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế/ *Explanations of Profit After Tax.*

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

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY VIGLACERA -CTCP
DN: C=VN, CN=TỔNG CÔNG TY VIGLACERA -CTCP, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, UID=MST:0100108173
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.23 11:57:06+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2026.2.0

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP ***VIGLACERA CORPORATION - JSC*** Số / *No* : 495 /TCT-TCKT "V/v: Giải trình BCTC quý III năm 2026 *Re: Financial statements Quarter III/2026"*	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** *THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM* ***Independence - Freedom - Happiness*** Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2026 *Hanoi, 23 October 2026*

GIẢI TRÌNH BIẾN ĐỘNG LỢI NHUẬN SAU THUẾ BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ III NĂM 2026

EXPLANATION OF PROFIT AFTER TAX FLUCTUATIONS IN THE FINANCIAL STATEMENTS OF QUARTER III OF 2026

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

Tổng Công ty Viglacera – CTCP (VGC) xin giải trình chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2026 tăng trên 10% so với cùng kỳ năm 2025. Cụ thể như sau:

Viglacera Corporation – JSC (VGC) hereby provides an explanation for the increase of more than 10% in profit after tax as reported in its separate and consolidated financial statements for the third quarter of 2026 compared with the same period in 2025. Details are as follows:

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

STT **No**	**Lợi nhuận sau thuế** ***Net profit after tax***	**Quý 3/2026** **Quarter 3/2026**	**Quý 3/2025** **Quarter 3/2025**	**Chênh lệch so với cùng kỳ** ***Year over Year***	
				+/-	**%**
1	Báo cáo tài chính riêng/ *Separate financial statement*	614.287	208.578	405.709	194,5%
2	Báo cáo tài chính hợp nhất/*Consolidated financial statement*	616.042	117.643	498.399	423,7%

Lợi nhuận sau thuế quý III năm 2026 trên Báo cáo tài chính riêng tăng 194,5% so với cùng kỳ năm 2025, tương ứng mức tăng 405,7 tỷ đồng. Nguyên nhân do lợi nhuận từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp và thu nhập từ cổ tức được chia từ các công ty thành viên đều tăng so với cùng kỳ năm 2025.

Profit after tax for the third quarter of 2026, as reported in the separate financial statements, increased by 194.5% compared with the same period in 2025, representing an increase of VND 405.7 billion. This increase was attributable to higher profit from industrial park infrastructure leasing and higher dividend income from member companies compared with the same period in 2025.

Lợi nhuận sau thuế quý III năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 423,7% so với cùng kỳ năm 2025, tương ứng mức tăng 498,4 tỷ đồng. Nguyên nhân do sự tăng trưởng của hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp và hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng tại các công ty con so với cùng kỳ năm 2025.

Profit after tax for the third quarter of 2026, as reported in the consolidated financial statements, increased by 423.7% compared with the same period in 2025, representing an increase of VND 498.4 billion. This increase was driven by growth in industrial park infrastructure leasing and the building materials business at subsidiaries compared with the same period in 2025.

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.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố./*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

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

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA CTCP

Trần Thị Minh Loan

Bản công bố thông tin và các tài liệu Tiếng Anh kèm theo là bản dịch Tiếng Anh và chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo. Trường hợp có sự khác biệt hoặc có cách hiểu khác giữa thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh thì thông tin bằng tiếng Việt được áp dụng.
This disclosure and any document attached in English is an English translation and is for informational purposes only. In case of any discrepancy or inconsistent understanding between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version will take precedence.

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

VIGLACERA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP)

QUÝ III NĂM 2026

Tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 (đã điều chỉnh) VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**16.109.547.102.802**	**15.665.963.529.603**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**917.512.599.332**	**2.373.742.285.740**
111	1. Tiền		464.711.483.203	961.938.683.732
112	2. Các khoản tương đương tiền		452.801.116.129	1.411.803.602.008
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**2.612.344.117.388**	**2.177.673.955.966**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.612.494.117.388	2.178.123.955.966
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		(150.000.000)	(450.000.000)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.565.089.704.535**	**1.100.036.527.372**
131	1. Phải thu khách hàng	5	1.026.970.148.301	828.287.602.181
132	2. Trả trước cho người bán		343.460.072.480	326.348.314.818
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	510.190.438.132	251.437.137.264
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(315.530.954.377)	(306.036.526.891)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**10.245.361.732.116**	**9.320.924.094.555**
141	1. Hàng tồn kho		10.413.239.955.279	9.545.335.360.430
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(167.878.223.163)	(224.411.265.875)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**769.238.949.431**	**693.586.665.970**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	66.483.205.288	31.147.724.965
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		538.616.360.431	595.911.525.016
163	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	17	36.256.419.576	13.822.286.517
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		127.882.964.136	52.705.129.472
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**10.500.994.176.292**	**10.770.671.088.554**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**1.172.579.429.780**	**1.174.875.380.532**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	2.021.956.430	4.266.810.286
215	2. Phải thu dài hạn khác	6	1.171.544.432.082	1.170.608.570.246
216	7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(986.958.732)	-
220	**II. Tài sản cố định**		**5.501.766.520.516**	**5.777.918.337.918**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	4.999.929.655.236	5.359.223.564.670
222	*- Nguyên giá*		*15.177.956.545.808*	*15.124.904.393.164*
223	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(10.178.026.890.572)*	*(9.765.680.828.494)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	295.178.005.015	203.513.493.075
225	*- Nguyên giá*		*422.325.262.514*	*284.237.479.016*
226	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(127.147.257.499)*	*(80.723.985.941)*

227	3. Tài sản cố định vô hình	12	206.658.860.265	215.181.280.173
228	*- Nguyên giá*		*391.050.804.277*	*389.798.490.053*
229	*- Giá trị hao mòn lũy kế*		*(184.391.944.012)*	*(174.617.209.880)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**2.088.174.713.164**	**2.173.608.711.308**
241	- Nguyên giá		3.237.102.027.427	3.291.924.275.705
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.148.927.314.263)	(1.118.315.564.397)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**9**	**747.903.919.440**	**610.918.806.743**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		747.903.919.440	610.918.806.743
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	4	**257.551.352.178**	**229.906.456.062**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		249.829.883.617	222.184.987.500
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.332.682.344	9.332.682.344
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		(1.713.513.782)	(1.713.513.782)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		102.300.000	102.300.000
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**733.018.241.213**	**803.443.395.991**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	719.540.534.844	792.113.202.743
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		13.477.706.369	11.330.193.248
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**26.610.541.279.094**	**26.436.634.618.157**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 (đã điều chỉnh) VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**14.499.007.296.568**	**14.865.741.722.704**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**8.847.180.978.300**	**8.560.554.358.870**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.719.929.451.138	1.674.022.497.143
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.116.314.271.345	1.201.472.066.039
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		72.560.236.468	20.720.881.441
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	540.518.480.446	481.588.051.666
315	5. Phải trả người lao động		328.276.581.955	396.588.587.568
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.337.667.521.267	1.417.456.705.682
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	186.281.197.254	142.304.609.817
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	303.258.442.177	223.585.654.165
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	15	2.920.031.239.960	2.713.004.905.443
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	32.401.435.464	35.207.035.160
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi		289.942.120.825	254.603.364.746
330	**II. Nợ dài hạn**		**5.651.826.318.268**	**6.305.187.363.834**
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	18	1.434.510.736	1.445.139.636
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.558.269.551.653	2.532.405.847.606
338	3. Phải trả dài hạn khác	19	38.312.492.951	70.287.782.427
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	15	2.330.765.249.704	2.872.392.766.465
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		356.011.658.196	306.254.316.028
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn	21	154.001.934.170	157.835.008.101
344	7. Quỹ phát triển khoa học công nghệ		213.030.920.857	364.566.503.571
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**22**	**12.111.533.982.526**	**11.570.892.895.453**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**		**12.111.533.982.526**	**11.570.892.895.453**
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		929.144.196.019	929.867.056.019
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		102.773.695.613	48.901.840.974
415	4. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)		(1.713.600)	(1.713.600)
416	5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(211.681.407.015)	(211.681.407.015)
417	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		55.132.256.444	50.776.466.162
418	7. Quỹ đầu tư phát triển		1.942.156.816.927	1.753.788.935.677
419	8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.257.939.977	6.257.939.977
420	9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.559.690.890.270	1.609.184.309.958
420a	*- LNST chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước*		*317.230.927.381*	*205.942.035.011*
420b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*1.242.459.962.889*	*1.403.242.274.947*

429	10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	3.244.561.307.891	2.900.299.467.301
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**26.610.541.279.094**	**26.436.634.618.157**

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Tống Thị Thùy	Ngô Trọng Toán	Trần Thị Minh Loan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý III/2026	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Quý III/2025	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3.911.699.222.304**	**11.807.402.038.930**	**3.336.090.653.885**	**9.459.940.943.567**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		117.030.187.971	276.105.219.067	82.113.054.739	122.530.791.544
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**	23	**3.794.669.034.333**	**11.531.296.819.863**	**3.253.977.599.146**	**9.337.410.152.023**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	24	**2.585.695.520.377**	**8.084.507.871.877**	**2.562.328.852.851**	**6.653.060.475.465**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.208.973.513.956**	**3.446.788.947.986**	**691.648.746.296**	**2.684.349.676.558**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	66.528.099.984	196.664.941.772	26.660.400.554	104.060.516.717
23	7. Chi phí tài chính	26	70.508.359.311	228.069.335.956	71.351.879.471	231.348.793.595
24	*- Trong đó: Chi phí đi vay*		*66.753.600.663*	*195.240.707.373*	63.853.922.895	*194.175.111.173*
25	8. Chi phí bán hàng	27	271.081.771.339	674.381.144.650	247.620.880.700	662.842.943.356
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	207.928.709.387	602.177.242.167	218.417.133.821	588.276.929.874
27	10. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh		9.906.570.243	11.421.987.305	357.339.953	(8.922.362.370)
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**735.889.344.147**	**2.150.248.154.291**	**181.276.592.811**	**1.297.019.164.081**
31	12. Thu nhập khác		102.003.063.866	156.534.879.191	21.124.829.238	59.894.639.818
32	13. Chi phí khác		8.875.896.958	25.294.891.239	22.410.606.741	35.339.963.429
40	**14. Lợi nhuận khác**		**93.127.166.908**	**131.239.987.952**	**(1.285.777.503)**	**24.554.676.389**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**829.016.511.055**	**2.281.488.142.243**	**179.990.815.308**	**1.321.573.840.470**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		153.553.610.284	464.864.664.315	44.793.363.330	303.667.958.678
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		59.420.429.265	47.609.829.048	17.554.636.611	62.061.930.971
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**616.042.471.507**	**1.769.013.648.880**	**117.642.815.367**	**955.843.950.821**
61	**18.1. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		**463.717.801.741**	**1.242.459.962.889**	**92.236.203.529**	**851.024.150.144**
62	**18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**152.324.669.766**	**526.553.685.991**	**25.406.611.839**	**104.819.800.677**

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Tống Thị Thùy	Ngô Trọng Toán	Trần Thị Minh Loan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Quý III năm 2026

Theo phương pháp gián tiếp

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		**2.281.488.142.243**	**1.321.573.840.470**
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		619.704.558.750	554.676.477.461
03	- Các khoản dự phòng		(53.677.288.853)	105.055.270.176
04	- Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		335.108.283	(5.416.979.754)
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(201.305.542.291)	(42.948.838.482)
06	- Chi phí đi vay		195.240.707.373	194.175.111.173
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(45.705.945.507)	(46.753.250.684)
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***2.796.079.739.997***	***2.080.361.630.359***
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu		(373.868.200.895)	(594.789.834.295)
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho		(867.904.594.850)	757.191.906.804
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(91.957.287.797)	(1.238.774.519.411)
12	- Tăng/giảm chi phí chờ phân bổ		37.237.187.576	(112.403.680.058)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(197.407.283.974)	(189.902.357.284)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(411.999.533.640)	(362.184.363.053)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(182.372.128.520)	(81.406.135.731)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***707.807.897.899***	***258.092.647.332***
	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		(210.728.924.024)	(112.688.799.805)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	1.128.999.553
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.705.908.824.292)	(934.327.669.385)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.235.545.234.187	639.709.760.582
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(18.750.000.000)	(176.436.758.743)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		136.952.060.443	58.708.100.549
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(562.890.453.686)***	***(523.906.367.249)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		210.380.000.000	-
33	1. Tiền thu từ đi vay		4.838.991.013.389	6.571.965.429.932
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(5.248.417.911.859)	(6.403.149.137.526)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(78.618.464.563)	(60.244.286.535)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.323.512.640.248)	(162.428.061.280)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***(1.601.178.003.281)***	***(53.856.055.409)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(1.456.260.559.068)**	**(319.669.775.326)**

60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**2.373.742.285.740**	**2.860.122.610.379**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		30.872.660	958.478.884
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**917.512.599.332**	**2.541.411.313.937**

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Tống Thị Thùy	Ngô Trọng Toán	Trần Thị Minh Loan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III năm 2026

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 Thuỷ tinh và Gốm Xây dựng, được thành lập theo Quyết định số 991/BXD-TCLD 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 12 ngày 03/08/2026 do Sở Tài chính 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. Cổ phiếu của Tổng công ty được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là VGC.

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

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.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty gồm:

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

- Chuẩn bị mặt bằng;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải; và
- Hoạt động vui chơi giải trí khác.

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

Tổng Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm :

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (*)	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	SX và KD kính
Công ty CP Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	SX và KD kính
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và KD KS
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera (**)	Hà Nội	100,00%	100,00%	SX và KD Sứ vệ sinh
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn (***)	Bắc Ninh	51,01%	51,01%	SX và KD gạch ốp lát
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	97,69%	SX và KD gạch, panel, bê tông khí chưng áp
Công ty CP Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD bao bì, má phanh
Công ty CP Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và KD cát và
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
Công ty CP phát triển khu công nghiệp Yên Mỹ.	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư XD &KD HT khu CN
Công ty ViMariel - CTCP	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư XD &KD hạ tầng KCN
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư XD &KD hạ tầng KCN
Công ty CP Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư XD &KD hạ tầng KCN
Công ty CP Viglacera Phú Thọ	Phú Thọ	52,02%	51,00%	Đầu tư XD &KD hạ tầng KCN và nhà ở
Công ty CP Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Đầu tư XD &KD nhà ở
Công ty con gián tiếp				
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	SX và KD sứ vệ sinh
Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	SX và KD sứ vệ sinh
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (*)	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	SX và KD kính
Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và KD gạch ngói
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	57,27%	100,00%	Sản xuất và KD gạch ngói
Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ (****)	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

Tổng Công ty có các công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/09/2026 bao gồm:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên doanh				
Công ty SanVig - CTCP	Cuba	22,31%	50,00%	SX và KD vật liệu xây dựng
Công ty liên kết trực tiếp				
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Gốm xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	SX và KD gạch ngói
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	25,00%	25,00%	SX & KD Gạch chịu lửa
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	KD xuất nhập khẩu
Công ty liên kết gián tiếp				
Công ty 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

(*) Theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn số 01/2026/VGC-VFG ngày 8/6/2026 giữa Tổng công ty Viglacera - CTCP và Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG), Tổng công ty chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Tổng công ty tại Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (PFG) sang VFG. Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển quyền kiểm soát tại Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ ("PFG") sang Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG"). Theo đó, PFG không còn là công ty con trực tiếp của Tổng Công ty mà trở thành công ty con gián tiếp thông qua VFG - công ty con trực tiếp của Tổng Công ty.

(**) Theo giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp số 0111244883 cấp lần đầu ngày 08/10/2025, thay đổi lần thứ 1 ngày 26/6/2026 của Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera (VIGSA). Theo đó, kể từ ngày 26/6/2026, Công ty TNHH Thương mại Viglacera đã hoàn thành việc sáp nhập vào VIGSA.
(***) Theo giấy chứng nhận đăng kí doanh nghiệp số 2300317851 cấp lần đầu ngày 01/11/2007, thay đổi lần thứ 15 ngày 30/3/2026 của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (Công ty con của Tổng công ty), vốn điều lệ của Công ty là 688.016.620.000 đồng. Theo đó, kể từ ngày 30/3/2026, Công ty CP Viglacera Thăng Long và Công ty CP Viglacera Hà Nội đã hoàn thành việc sáp nhập vào Công ty CP Viglacera Tiên Sơn theo hình thức hoán đổi cổ phiếu.
Thực hiện theo Nghị quyết số 06/VIT-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 5 năm 2026, ngày 10 tháng 7 năm 2026, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn ("VIT") đã hoàn tất việc sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (trước đây là Công ty cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera) vào VIT. Theo đó, toàn bộ tài sản, quyền và nghĩa vụ hợp pháp của Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera được chuyển giao cho VIT và công ty này chấm dứt tư cách pháp nhân độc lập kể từ ngày này.

(****) Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ đang làm các thủ tục giải thể doanh nghiệp.

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

2.1 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

2.2 . Ước tính kế toán

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

2.3 . Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Tổng Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của niên độ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thoả 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. Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty con thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán;
- Vốn góp chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi tức, cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ báo cáo xấp xỉ tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá biên độ tỷ giá giao ngay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) thì được áp dụng tỷ giá bình quân.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng đồng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" - Mã số 417 trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền, không bị hạn chế sử dụng.

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, các khoản cho vay và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

2.6 . Các khoản phải thu

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

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

2.7 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

2.8 . Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

2.9 . Thuê tài sản

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

Tổng Công ty là bên đi thuê

Tổng Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Tổng Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Tổng Công ty. Tuy nhiên, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản thuê sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời hạn thuê hoặc thời gian sử dụng hữu ích của tài sản đó:

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

2.10 . Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 đến 50 năm.

Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế

Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 12 năm.

Phần mềm máy tính

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

Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

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

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản cố định vô hình khác được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 đến 20 năm.

2.11 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

2.12 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.13 . Chi phí chờ phân bổ

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

Chi phí chờ phân bổ tại Tổng Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ, tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng, chi phí ban đầu của mỏ đất sét, phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2, tiềm năng phát triển của doanh nghiệp, chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán và các khoản chi phí khác.

Giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ quá trình sản xuất kinh doanh liên quan đến nhiều năm tài chính và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

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

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

2.14 . Chi phí phải trả

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

2.15 . Các khoản dự phòng phải trả

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

2.16 . Người mua trả tiền trước

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

2.17 . Doanh thu chưa thực hiện

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

2.18 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

2.19 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

2.21 . Giá vốn hàng bán

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

- 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).

2.22 . Ghi nhận chi phí tài chính

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

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

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

2.23 . Chi phí đi vay

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

2.24 . Các khoản thuế

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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 Cổ phần Viglacera Tiên Sơn - Công ty con của Tổng Công ty được hưởng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập chịu thuế phát sinh từ hoạt động đầu tư mở rộng Nhà máy Viglacera Mỹ Đức như sau: áp dụng thuế suất 17% thu nhập chịu thuế trong vòng 10 năm kể từ năm đầu tiên dự án đầu tư của doanh nghiệp có doanh thu và bằng 20% trong các năm tiếp theo; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm kể từ khi kinh doanh bắt đầu có lãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Từ 2019, Nhà máy Viglacera Mỹ Đức bắt đầu phát sinh thu nhập chịu thuế và hưởng ưu đãi nêu trên.

Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ - Công ty con gián tiếp của Tổng Công ty được hưởng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập chịu thuế phát sinh từ hoạt động đầu tư như sau: áp dụng thuế suất 17% thu nhập chịu thuế trong vòng 10 năm kể từ năm đầu tiên dự án đầu tư của doanh nghiệp có doanh thu và bằng 20% trong các năm tiếp theo; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm kể từ khi kinh doanh bắt đầu có lãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Từ 2021, Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ bắt đầu phát sinh thu nhập chịu thuế và hưởng ưu đãi nêu trên.

Ngoài các hoạt động được ưu đãi thuế nêu trên, Tổng Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động kinh doanh khác có phát sinh thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

2.25 . Các bên liên quan

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

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

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	8.393.769.392	6.375.572.424
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	456.317.713.811	954.518.497.051
Tiền đang chuyển	-	1.044.614.257
Các khoản tương đương tiền (ii)	452.801.116.129	1.411.803.602.008
Tổng	**917.512.599.332**	**2.373.742.285.740**

(i) Tiền gửi ngân hàng là các khoản tiền gửi chủ yếu tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Số tiền 237,7 tỷ đồng), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Số tiền 61,7 tỷ đồng), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Số tiền 104,9 tỷ đồng), Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam (Số tiền 15,1 tỷ đồng).

(ii) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng chủ yếu tại các Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Số tiền 165,9 tỷ đồng), Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Số tiền 127,1 tỷ đồng), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Số tiền 65,9 tỷ đồng); Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (40,1 tỷ đồng).

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn	**2.612.494.117.388**	**2.178.123.955.966**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.612.344.117.388	2.177.673.955.966
- Cho vay ngắn hạn	150.000.000	450.000.000
Dài hạn	**102.300.000**	**102.300.000**
- Trái phiếu	20.000.000	20.000.000
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000
Tổng	**2.612.596.417.388**	**2.178.226.255.966**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng chủ yếu tại các ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Số tiền 1.388 tỷ đồng); Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Số tiền 559 tỷ đồng); Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (116 tỷ đồng); Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (Số tiền 205 tỷ đồng), Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (Số tiền 159 tỷ đồng).

b) Đầu tư tài chính dài hạn

Xem chi tiết Phụ lục 1

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

		30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		**1.026.970.148.301**	**828.287.602.181**
a) Phải thu khách hàng bên ngoài		**1.020.500.548.262**	**821.856.004.007**
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan		**6.469.600.039**	**6.431.598.174**
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết	-	161.998.135
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết	493.200.000	293.200.000
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết	66.492.503	66.492.503
Dài hạn		**2.021.956.430**	**4.266.810.286**
a) Phải thu khách hàng bên ngoài		**236.006.732**	**2.124.060.588**
b) Phải thu khách hàng là các bên liên quan		**1.785.949.698**	**2.142.749.698**
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều		1.785.949.698	2.142.749.698
Tổng		**1.028.992.104.731**	**832.554.412.467**

6 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	**510.190.438.132**	**251.437.137.264**
Ký cược, ký quỹ	65.232.034.144	86.004.272.122
Phải thu về tiền tạm ứng	36.933.513.631	26.838.699.113
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác	33.642.634.419	33.642.634.419
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	13.659.462.508	13.659.462.508
Phải thu về tiền thuế Giá trị gia tăng của TSCĐ thuê tài chính	13.896.567.279	9.604.062.068
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	5.192.067.839	5.192.067.839
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại KCN Hưng Yên	219.196.991.500	
Phải thu khác	122.437.166.812	76.495.939.195
b) Dài hạn	***1.171.544.432.082***	***1.170.608.570.246***
Ký cược, ký quỹ	64.525.687.052	53.976.618.832
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	1.104.537.205.525	1.115.880.999.414
Phải thu khác	2.481.539.505	750.952.000
Tổng	**1.681.734.870.214**	**1.422.045.707.510**

7 . NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Giá trị có thể thu hồi**	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**
	VND	VND	VND	VND
UBND huyện Hoành Bồ (tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác)	33.642.634.419	16.888.000.000	33.642.634.419	16.888.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hưng Lợi	2.993.871.850	-	10.413.871.850	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	-
Công ty TNHH TLG Thăng Long	1.122.460.755	-	6.197.848.091	-
Công ty Cổ phần Sado Germany Window	4.138.532.975	2.069.266.487	4.608.080.376	2.507.749.290
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô	5.332.962.357	-	5.782.962.357	-
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	-
Công ty Cổ phần Bá Hiến	5.408.189.208	-	5.408.189.208	-
Các đối tượng khác	291.067.714.685	19.699.874.132	256.158.879.298	8.248.876.897
Tổng	**355.175.053.728**	**38.657.140.619**	**333.681.153.078**	**27.644.626.187**
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		**316.517.913.109**		**306.036.526.891**

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026 (đã điều chỉnh)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	49.431.993.433	-	64.507.652.295	-
Nguyên liệu, vật liệu	626.209.757.112	(25.817.543.530)	595.114.523.838	(28.875.005.627)
Công cụ, dụng cụ	112.508.327.557	(11.461.924.685)	105.797.936.332	(8.191.343.832)
Chi phí SXKD dở dang	7.368.314.180.446	(3.181.585.311)	6.812.241.008.151	(3.181.585.311)
Trong đó:				
- *Kính, sứ, sen vòi, khác*	76.518.064.256	(3.181.585.311)	62.770.674.442	(3.181.585.311)
- *Bất động sản, xây dựng (*)*	7.291.796.116.190	-	6.749.470.333.709	-
Sản phẩm	2.176.147.575.425	(107.897.916.657)	1.880.914.712.020	(171.582.680.269)
Trong đó:				
- *Kính, sứ, sen vòi, khác*	1.809.800.587.116	(107.897.916.657)	*1.877.295.682.391*	*(171.582.680.269)*
- *Bất động sản, xây dựng*	*366.346.988.309*	-	*3.619.029.629*	-
Hàng hóa	46.179.111.263	(12.177.561.636)	41.904.157.148	(9.463.074.793)
Trong đó:				
- *Kính, sứ, sen vòi, khác*	46.179.111.263	*(12.177.561.636)*	41.904.157.148	*(9.463.074.793)*
Hàng gửi đi bán	34.449.010.044	(7.341.691.344)	44.855.370.646	(3.117.576.043)
Hàng hóa kho bảo thuế		-		-
Tổng	**10.413.239.955.279**	**(167.878.223.163)**	**9.545.335.360.430**	**(224.411.265.875)**

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

	30/09/2026	01/01/2026
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.713.606.769.895	1.778.012.649.058
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	600.125.463.826	661.871.582.952
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	399.689.821.760	495.880.629.531
Dự án Khu công nghiệp Trấn Yên	380.927.676.883	175.089.242.552
Dự án Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Vimariel	498.700.661.376	495.616.648.140
Dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2	1.136.844.626.097	808.601.710.630
Dự án Khu công nghiệp Dốc đá trắng	712.452.680.322	428.759.391.354
Các dự án khác	1.849.448.416.031	1.905.638.479.492
	7.291.796.116.190	**6.749.470.333.709**

9 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 (đã điều chỉnh) VND
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	178.860.733.489	175.642.294.188
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ giai đoạn II	285.507.989.220	285.506.566.036
Dự án Trạm XLNT 3000m3 Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	36.225.673.561	36.225.673.561
Dự án Trạm 3.500m3 Khu công nghiệp Hải Yên	42.805.761.081	42.062.630.115
Các công trình khác	204.503.762.090	71.481.642.843
Tổng	**747.903.919.440**	**610.918.806.743**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 2

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 3

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Xem chi tiết Phụ lục 4

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 (đã điều chỉnh)	**1.656.017.166.681**	**1.635.907.109.024**	**3.291.924.275.705**
Số tăng trong kỳ	744.723.642	28.696.698.900	29.441.422.542
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*744.723.642*	*28.696.698.900*	*29.441.422.542*
Số giảm trong kỳ	(84.263.670.820)	-	(84.263.670.820)
- Chuyển sang hàng tồn kho	*(67.518.112.126)*	-	*(67.518.112.126)*
- Chuyển sang tài sản cố định	*(2.833.320.034)*	-	*(2.833.320.034)*
- Giảm khác	*(13.912.238.660)*	-	*(13.912.238.660)*
Số dư cuối kỳ	**1.572.498.219.503**	**1.664.603.807.924**	**3.237.102.027.427**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	**500.472.498.253**	**617.843.066.144**	**1.118.315.564.397**
Số tăng trong kỳ	35.148.468.576	26.960.914.761	62.109.383.337
- Khấu hao trong kỳ	*35.148.468.576*	*26.960.914.761*	*62.109.383.337*
Số giảm trong kỳ	(31.497.633.471)	-	(31.497.633.471)
- Chuyển sang hàng tồn kho	*(30.354.471.097)*	-	*(30.354.471.097)*
- Chuyển sang tài sản cố định	*(1.143.162.374)*	-	*(1.143.162.374)*
Số dư cuối kỳ	**504.123.333.358**	**644.803.980.905**	**1.148.927.314.263**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	1.155.544.668.428	1.018.064.042.880	2.173.608.711.308
Tại ngày cuối kỳ	**1.068.374.886.145**	**1.019.799.827.019**	**2.088.174.713.164**

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**66.483.205.288**	**31.147.724.965**
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	29.918.349.632	20.362.883.104
Chi phí sửa chữa, thuê showroom trưng bày sản phẩm	7.168.822.263	285.637.818
Chi phí môi giới, xúc tiến đầu tư	1.327.835.042	3.337.100.000
Chi phí bảo hiểm	4.976.179.797	2.138.811.647
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	10.589.683.613	1.120.345.462
Chi phí tiền thuê đất, thuê CSHT	4.927.815.177	
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.574.519.764	3.902.946.934
b) Dài hạn	**719.540.534.844**	**792.113.202.743**
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	616.421.254.285	630.654.320.327
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	27.153.493.673	53.914.546.746
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	66.476.244.577	91.490.680.200
Chi phí thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm	-	760.020.590
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.413.097.705	5.525.290.565
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.076.444.604	9.768.344.315
Tổng	**786.023.740.132**	**823.260.927.708**

15 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Xem chi tiết Phụ lục 5

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán bên ngoài	**1.663.029.077.444**	**1.663.029.077.444**	**1.625.967.573.678**	**1.625.967.573.678**
b) Phải trả người bán là các bên liên quan	**56.900.373.694**	**56.900.373.694**	**48.054.923.465**	**48.054.923.465**
Công ty Cổ phần Đầu Tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	55.737.896.759	55.737.896.759	46.892.446.530	46.892.446.530
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935	1.162.476.935	1.162.476.935
Tổng	**1.719.929.451.138**	**1.719.929.451.138**	**1.674.022.497.143**	**1.674.022.497.143**

17 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem chi tiết Phụ lục 6

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**1.337.667.521.267**	**1.417.456.705.682**
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	997.420.328.773	1.290.214.154.859
Chi phí đi vay phải trả	24.452.505.735	26.649.051.946
Chi phí bán hàng, chiết khấu, môi giới	168.449.656.316	14.495.544.000
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp, khách sạn	41.148.944.187	16.650.777.361
Chi phí phải trả khác	106.196.086.256	69.447.177.516
b) Dài hạn	**1.434.510.736**	**1.445.139.636**
Chi phí đi vay phải trả	1.434.510.736	1.445.139.636
Tổng	**1.339.102.032.003**	**1.418.901.845.318**

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**303.258.442.177**	**223.585.654.165**
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	79.207.126.518	42.258.063.000
Phải trả các tổ đội thi công	39.051.067.663	32.250.312.221
Phải trả Bộ Xây dựng giá trị tài sản thuộc sở hữu nhà nước là kết quả nhiệm vụ khoa học công nghệ	-	38.743.400.841
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	120.167.156.176	38.180.070.288
Các khoản phải trả, phải nộp khác	64.833.091.820	72.153.807.815
b) Dài hạn	**38.312.492.951**	**70.287.782.427**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	38.259.067.938	69.455.476.927
Các khoản phải trả, phải nộp khác	53.425.013	832.305.500
Tổng	**341.570.935.128**	**293.873.436.592**

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**186.281.197.254**	**142.304.609.817**
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu trong 12 tháng tới	145.724.695.529	130.959.836.484
Doanh thu chưa thực hiện khác	40.556.501.725	11.344.773.333
b) Dài hạn	**2.558.269.551.653**	**2.532.405.847.606**
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu sau 12 tháng tới, khác	2.558.269.551.653	2.532.405.847.606
Tổng	**2.744.550.748.907**	**2.674.710.457.423**

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**32.401.435.464**	**35.207.035.160**
- Chi phí hoàn nguyên môi trường	6.085.924.832	6.231.594.832
- Dự phòng bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	22.119.232.861	23.228.906.988
- Khác	4.196.277.771	5.746.533.340
b) Dài hạn	**154.001.934.170**	**157.835.008.101**
- Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	135.761.124.146	137.681.590.646
- Chi phí hoàn nguyên môi trường	5.488.891.024	5.469.174.595
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	1.136.276.860
- Dự phòng phải trả trợ cấp thôi việc	12.751.919.000	13.547.966.000
Tổng	**186.403.369.634**	**193.042.043.261**

22 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem chi tiết Phụ lục 7.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Vốn góp của Nhà nước	1.729.852.620.000	38,58	1.729.852.620.000	38,58
Công ty Cổ phần hạ tầng GELEX	2.251.056.800.000	50,21	2.251.056.800.000	50,21
Vốn góp của các đối tượng khác	502.590.580.000	11,21	502.590.580.000	11,21
Tổng	**4.483.500.000.000**	**100,00**	**4.483.500.000.000**	**100,00**

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa bất động sản	475.616.321.819	236.778.326.958
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	2.109.400.319.404	1.417.777.002.731
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	983.644.318.948	782.193.680.309
Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát	3.075.170.619.179	2.736.881.934.002
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói	730.006.598.191	854.775.000.408
Doanh thu từ hạ tầng khu công nghiệp	3.270.785.565.450	2.333.179.672.398
Doanh thu từ các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn nghỉ dưỡng	589.393.146.012	626.921.833.109
Doanh thu khác	297.279.930.860	348.902.702.109
Tổng	**11.531.296.819.863**	**9.337.410.152.023**

24 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn hàng hóa bất động sản	409.160.155.517	200.466.649.056
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	1.923.840.621.378	1.450.938.273.158
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	652.650.489.829	527.127.658.192
Giá vốn bán các sản phẩm gạch ốp lát	2.486.620.914.062	2.215.227.147.646
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói	586.639.504.160	703.829.608.431
Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	1.416.318.525.071	834.107.816.659
Giá vốn các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn nghỉ dưỡng	360.640.067.583	467.698.789.660
Giá vốn khác	248.637.594.277	253.664.532.663
Tổng	**8.084.507.871.877**	**6.653.060.475.465**

25 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	189.883.554.986	61.918.338.959
Lãi chênh lệch tỷ giá	6.675.145.925	12.687.179.157
Lãi phát sinh từ giao dịch hợp nhất do mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	29.428.939.390
Doanh thu hoạt động tài chính khác	106.240.861	26.059.211
Tổng	**196.664.941.772**	**104.060.516.717**

26 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	195.240.707.373	194.175.111.173
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	23.820.847.925	25.851.193.949
Lỗ chênh lệch tỷ giá	8.157.962.711	9.906.489.864
Chi phí tài chính khác	849.817.947	1.415.998.609
Tổng	**228.069.335.956**	**231.348.793.595**

27 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	22.507.006.986	26.681.346.494
Chi phí nhân công	129.232.556.399	111.360.139.804
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.078.760.771	1.609.361.956
Chi phí dịch vụ mua ngoài	363.669.184.374	322.817.969.823
Chi phí khác	157.893.636.120	200.374.125.279
Tổng	**674.381.144.650**	**662.842.943.356**

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	7.113.435.970	12.261.697.045
Chi phí nhân công	308.132.437.671	267.586.746.535
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.828.481.063	14.400.515.739
Thuế, phí, lệ phí	17.698.024.047	18.707.151.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	127.175.766.287	114.908.197.275
Chi phí khác	126.229.097.129	160.412.621.316
Tổng	**602.177.242.167**	**588.276.929.874**

29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	4.601.267.508.155	3.650.667.945.971
Chi phí nhân công	1.330.522.636.558	1.180.595.569.894
Chi phí khấu hao TSCĐ và BĐS đầu tư	619.704.558.750	554.676.477.461
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.121.917.827.587	1.452.481.443.844
Chi phí khác	1.050.037.826.772	498.569.218.971
Tổng	**9.723.450.357.822**	**7.336.990.656.141**

30 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

Xem chi tiết Phụ lục 8.

31 . GIAO DỊCH VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

a. Giao dịch với các bên liên quan trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	**25.182.065.005**	**7.422.906.252**
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	2.768.178.782
Công ty SanVig - CTCP	25.354.660	2.656.679.971
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	50.677.200	140.940.800
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	24.387.625.253	1.156.974.720
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	718.407.892	700.131.979
Mua hàng	**77.464.553.749**	**138.314.527.813**
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	10.575.861.850	88.666.840.351
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	66.690.877.899	35.275.340.388
Công ty cổ phần Viglacera Hạ Long II	197.814.000	14.372.347.074
Cổ tức được chia	**340.000.000**	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	340.000.000	-
Thu nhập khác	**66.400.000**	-
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	41.400.000	
Công ty cổ phần Viglacera Hạ Long II	25.000.000	
Trả cổ tức	**875.800.072.400**	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	495.232.496.000	-
Bộ Xây dựng	380.567.576.400	-

b. Số dư với các bên liên quan:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**6.469.600.039**	**6.431.598.174**
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	161.998.135
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	493.200.000	293.200.000
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Phải thu khách hàng dài hạn	**1.785.949.698**	**2.142.749.698**
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	1.785.949.698	2.142.749.698
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**3.219.829.000**	**744.594.036**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	3.219.829.000	500.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	**5.048.696.296**	**4.761.959.705**
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.346.710.000	2.006.710.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	53.263.409
Phải thu khác dài hạn	**750.952.000**	**750.952.000**
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	750.952.000
Phải trả người bán ngắn hạn	**56.900.373.694**	**48.054.923.465**
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	55.737.896.759	46.892.446.530
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	-

32 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh đầu năm trên Báo cáo tình hình tài chính và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, đã được Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2025 do Tổng công ty Viglacera - CTCP lập.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được phân loại/điều chỉnh lại cho phù hợp với Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này (Chi tiết Phụ lục 9 đính kèm).

Hà Nội, ngày 23 tháng 10 năm 2026

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
Tống Thị Thùy	Ngô Trọng Toán	Trần Thị Minh Loan

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**249.829.883.617**	**222.184.987.500**
Công ty SanVig -CTCP	163.679.966.817	163.760.227.934
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	2.971.001.705	3.073.082.718
Công ty CP Viglacera Đông Triều	15.244.177.715	23.135.072.798
Công ty CP Viglacera Hạ Long II	10.990.875.430	9.704.643.995
Công ty CP Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	56.717.676.950	22.285.775.055
Công ty CP Magno GMHB	226.185.000	226.185.000
Đầu tư vào đơn vị khác	**9.332.682.344**	**9.332.682.344**
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	1.305.017.929
Công ty CP Giấy Tây Đô	590.000.000	590.000.000
Công ty CP Cầu Xây	1.184.497.242	1.184.497.242
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Viglacera Land	353.167.173	353.167.173
Công ty CP Visaho	5.400.000.000	5.400.000.000
Công ty CP Viglacera Delta	500.000.000	500.000.000

Phụ lục 2 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	**6.082.727.847.278**	**8.610.944.635.849**	**334.920.797.871**	**83.376.956.235**	**12.934.155.931**	**15.124.904.393.164**
Số tăng trong kỳ	63.699.987.400	58.312.570.788	4.826.529.123	1.279.430.835	(2.814.020.371)	125.304.497.775
- Mua trong kỳ	*425.018.200*	*4.936.924.374*	*4.470.444.539*	*1.150.628.562*	-	*10.983.015.675*
- Đầu tư XDCB hoàn thành	*60.102.176.116*	*31.752.839.965*	-	-	-	*91.855.016.081*
- Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	*12.867.096.174*	*310.190.909*	-	-	*13.177.287.083*
- Phân loại lại	-	*2.685.320.454*	-	*128.802.273*	*(2.814.122.727)*	-
- Chuyển từ Bất động sản đầu tư	*2.833.320.034*	-	-	-	-	*2.833.320.034*
- Tăng khác	*339.473.050*	*6.070.389.821*	*45.893.675*	-	*102.356*	*6.455.858.901*
Số giảm trong kỳ	-	(72.252.345.131)	-	-	-	(72.252.345.131)
- Thanh lý, nhượng bán	-	*(32.627.273)*	-	-	-	*(32.627.273)*
- Bán cho công ty cho thuê tài chính	-	*(72.017.516.781)*	-	-	-	*(72.017.516.781)*
- Giảm khác	-	*(202.201.077)*	-	-	-	*(202.201.077)*
Số dư cuối kỳ	**6.146.427.834.678**	**8.597.004.861.506**	**339.747.326.994**	**84.656.387.070**	**10.120.135.560**	**15.177.956.545.808**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	**3.045.603.331.770**	**6.398.178.152.348**	**277.287.307.575**	**34.851.356.558**	**9.760.680.243**	**9.765.680.828.494**
Số tăng trong kỳ	168.157.801.907	299.338.806.984	11.532.395.435	4.793.420.438	(3.490.772.501)	480.331.652.264
- Khấu hao trong kỳ	*165.143.218.863*	*293.367.783.997*	*11.395.519.353*	*4.793.420.438*	*496.149.708*	*475.196.092.360*
- Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	*3.735.873.790*	*90.982.407*	-	-	*3.826.856.197*
- Phân loại lại	*1.871.420.670*	*2.115.604.156*	-	-	*(3.987.024.826)*	-
- Chuyển từ Bất động sản đầu tư	*1.143.162.374*	-	-	-	-	*1.143.162.374*
- Tăng khác	-	*119.545.041*	*45.893.675*	-	*102.617*	*165.541.333*
Số giảm trong kỳ	-	(67.985.590.185)	-	-	-	(67.985.590.185)
- Thanh lý, nhượng bán	-	*(32.627.273)*	-	-	-	*(32.627.273)*
- Bán cho công ty cho thuê tài chính	-	*(67.932.742.805)*	-	-	-	*(67.932.742.805)*
- Giảm khác	-	*(20.220.107)*	-	-	-	*(20.220.107)*
Số dư cuối kỳ	**3.213.761.133.678**	**6.629.531.369.148**	**288.819.703.010**	**39.644.776.996**	**6.269.907.742**	**10.178.026.890.572**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	3.037.124.515.508	2.212.766.483.501	57.633.490.296	48.525.599.677	3.173.475.688	5.359.223.564.670
Tại ngày cuối kỳ	**2.932.666.701.001**	**1.967.473.492.358**	**50.927.623.984**	**45.011.610.074**	**3.850.227.817**	**4.999.929.655.236**

Phụ lục 3 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	**VND**	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	**272.461.327.303**	**11.776.151.713**	**284.237.479.016**
- Thuê tài chính trong kỳ	*148.930.998.035*	*2.332.972.546*	*151.263.970.581*
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	*(12.867.096.174)*	*(309.090.909)*	*(13.176.187.083)*
Số dư cuối kỳ	**408.525.229.164**	**13.800.033.350**	**422.325.262.514**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu kỳ	**76.129.005.602**	**4.594.980.339**	**80.723.985.941**
- Khấu hao trong kỳ	*48.300.932.483*	*1.949.195.270*	*50.250.127.753*
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	*(3.735.873.790)*	*(90.982.407)*	*(3.826.856.197)*
Số dư cuối kỳ	**120.694.064.295**	**6.453.193.202**	**127.147.257.498**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu kỳ	196.332.321.701	7.181.171.374	203.513.493.075
Tại ngày cuối kỳ	**287.831.164.869**	**7.346.840.148**	**295.178.005.016**

Phụ lục 4 : TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy vi tính	Chi phí đền bù san lấp mặt bằng	TSCĐ vô hình khác	Cộng
	VND	**VND**	**VND**	**VND**	**VND**	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	**236.323.907.377**	**3.305.486.937**	**22.697.967.314**	**117.214.295.591**	**10.256.832.834**	**389.798.490.053**
Số tăng trong kỳ	-	-	534.990.000	-	717.324.224	*1.252.314.224*
- Mua trong năm	-	-	*534.990.000*	-	-	*534.990.000*
- Tăng khác	-	-	-	-	*717.324.224*	*717.324.224*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**236.323.907.377**	**3.305.486.937**	**23.232.957.314**	**117.214.295.591**	**10.974.157.058**	**391.050.804.277**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	**103.417.564.486**	**1.745.641.500**	**14.665.699.934**	**50.459.386.336**	**4.328.917.624**	**174.617.209.880**
Số tăng trong kỳ	3.237.509.568	206.592.939	4.157.260.025	1.830.013.288	343.358.312	9.774.734.131
- Khấu hao trong kỳ	*3.237.509.568*	*206.592.939*	*4.157.260.025*	*1.830.013.288*	*343.358.312*	*9.774.734.131*
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**106.655.074.054**	**1.952.234.439**	**18.822.959.959**	**52.289.399.623**	**4.672.275.936**	**184.391.944.012**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	132.906.342.891	1.559.845.437	8.032.267.380	66.754.909.255	5.927.915.210	215.181.280.173
Tại ngày cuối kỳ	**129.668.833.323**	**1.353.252.498**	**4.409.997.355**	**64.924.895.968**	**6.301.881.122**	**206.658.860.265**

Phụ lục 5 : VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026		Trong năm		30/09/2026	
	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	1.705.518.030.527	1.705.518.030.527	4.203.112.038.987	4.478.071.587.437	1.430.558.482.077	1.430.558.482.077
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	1.007.486.874.916	1.007.486.874.916	1.301.744.740.880	819.758.857.913	1.489.472.757.883	1.489.472.757.883
	2.713.004.905.443	**2.713.004.905.443**	**5.504.856.779.867**	**5.297.830.445.350**	**2.920.031.239.960**	**2.920.031.239.960**
Vay dài hạn						
- Vay dài hạn	3.779.230.413.574	3.779.230.413.574	635.878.974.402	770.346.324.422	3.644.763.063.554	3.644.763.063.554
- Nợ thuê tài chính	100.649.227.807	100.649.227.807	153.444.180.789	78.618.464.563	175.474.944.033	175.474.944.033
	3.879.879.641.381	**3.879.879.641.381**	**789.323.155.191**	**848.964.788.985**	**3.820.238.007.587**	**3.820.238.007.587**
- Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(1.007.486.874.916)	(1.007.486.874.916)			(1.489.472.757.883)	(1.489.472.757.883)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	**2.872.392.766.465**	**2.872.392.766.465**			**2.330.765.249.704**	**2.330.765.249.704**

Phụ lục 6 : 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	5.160.798.197	23.170.554.575	148.838.475.882	173.331.238.739	24.215.482.101	17.732.475.622
Thuế xuất, nhập khẩu	22.689.703	109.998	3.102.143.622	3.102.827.878	23.263.961	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.799.756.868	370.239.518.168	466.105.791.012	411.999.533.640	7.065.076.440	429.611.095.113
Thuế thu nhập cá nhân	3.193.233.201	7.765.063.921	51.775.696.119	51.713.600.015	3.522.133.661	8.156.060.486
Thuế tài nguyên	-	173.726.729	1.277.185.714	1.420.722.778	-	30.189.665
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	2.868.573.074	22.186.321.493	30.516.264.396	26.287.760.357	745.703.058	24.291.955.516
Các loại thuế, phí khác	777.235.474	58.052.756.782	16.577.152.975	13.840.730.594	684.760.355	60.696.704.045
	13.822.286.517	**481.588.051.666**	**718.192.709.720**	**681.696.414.000**	**36.256.419.576**	**540.518.480.446**

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

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của CSH	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư cuối năm trước	**4.483.500.000.000**	**929.867.056.019**	**48.901.840.974**	**(1.713.600)**	**(211.681.407.015)**	**50.776.466.162**	**1.753.788.935.677**	**6.257.939.977**	**1.609.184.309.958**	**2.900.299.467.301**	**11.570.892.895.453**
Lãi/(lỗ) trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	1.242.459.962.889	526.553.685.991	1.769.013.648.880
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(986.370.000.000)	(388.981.995.275)	(1.375.351.995.275)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	-	238.356.997.930	-	(238.356.997.930)	-	-
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(60.404.390.240)	(5.770.911.645)	(66.175.301.885)
Trả thù lao của Người quản lý	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.200.361.838)	(979.238.162)	(2.179.600.000)
Góp vốn/Tăng vốn Công ty con			56.148.192.614				(38.602.162.973)		(17.546.029.642)	210.380.000.000	210.380.000.000
Tăng/Giảm khác	-	(722.860.000)	(2.276.337.974)	-	-	4.355.790.282	-	-	11.924.397.072	-	13.280.989.380
Giảm khác	-	-	-	-	-	-	(11.386.953.708)	-	-	-	(11.386.953.708)
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tăng		-	-	-	-	-	-	-	-	3.060.299.680	3.060.299.680
Số dư cuối kỳ này	**4.483.500.000.000**	**929.144.196.019**	**102.773.695.614**	**(1.713.600)**	**(211.681.407.015)**	**55.132.256.444**	**1.942.156.816.927**	**6.257.939.977**	**1.559.690.890.270**	**3.244.561.307.891**	**12.111.533.982.526**

Phụ lục 8 : BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	Nhóm bất động sản và xây dựng VND	Nhóm Kính VND	Nhóm Sứ, Sen vòi, Phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát VND	Nhóm gạch, ngói đất sét nung VND	Các bộ phận khác VND	Tổng cộng các bộ phận VND	Loại trừ VND	**Tổng cộng** **VND**
Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ	4.335.795.033.281	2.109.400.319.404	983.644.318.948	3.075.170.619.179	730.006.598.191	297.279.930.860	11.531.296.819.863		11.531.296.819.863
Giá vốn hàng bán	2.186.118.748.171	1.923.840.621.378	652.650.489.829	2.486.620.914.062	586.639.504.160	248.637.594.277	8.084.507.871.877		8.084.507.871.877
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	**2.149.676.285.110**	**185.559.698.026**	**330.993.829.119**	**588.549.705.117**	**143.367.094.032**	**48.642.336.582**	**3.446.788.947.986**	**-**	**3.446.788.947.986**
Chi phí không phân bổ									1.276.558.386.817
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh									2.170.230.561.169
Thu nhập khác									131.239.987.952
Kết quả từ hoạt động tài chính									(19.982.406.879)
Lợi nhuận trước thuế									**2.281.488.142.243**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại									512.474.493.363
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp									**1.769.013.648.880**

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ

Tài sản bộ phận	23.950.606.609.998	3.343.225.003.058	1.268.411.671.072	3.131.179.473.229	803.533.194.772	193.656.881.105	32.690.612.833.234	(6.351.100.612.687)	26.339.512.220.547
Tài sản không phân bổ							271.029.058.547		271.029.058.547
Tổng tài sản	**23.950.606.609.998**	**3.343.225.003.058**	**1.268.411.671.072**	**3.131.179.473.229**	**803.533.194.772**	**193.656.881.105**	**32.961.641.891.782**	**(6.351.100.612.687)**	**26.610.541.279.094**
Nợ phải trả của các bộ phận	15.178.708.585.851	2.436.279.008.625	707.189.923.623	2.266.695.337.176	358.387.416.565	115.349.424.829	21.062.609.696.669	(6.919.614.058.297)	14.142.995.638.371
Nợ phải trả không phân bổ									356.011.658.196
Tổng nợ phải trả	**15.178.708.585.851**	**2.436.279.008.625**	**707.189.923.623**	**2.266.695.337.176**	**358.387.416.565**	**115.349.424.829**	**21.062.609.696.669**	**(6.919.614.058.297)**	**14.499.007.296.568**

Phụ lục 9: Chi tiết một số chỉ tiêu đã được điều chỉnh/phân loại lại

Đã trình bày trên Báo cáo năm trước			Số liệu trình bày lại theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025			Chênh lệch
Mã số	Khoản mục	Số tiền	Mã số	Khoản mục	Số tiền	Số tiền
I) Bảng cân đối kế toán			**I) Báo cáo tình hình tài chính**			
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	-	**100**	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**	-	-
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**2.424.918.695.150**	**110**	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**2.373.742.285.740**	**(51.176.409.409)**
112	2. Các khoản tương đương tiền	1.462.980.011.418	112	2. Các khoản tương đương tiền	1.411.803.602.008	(51.176.409.410)
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**2.160.016.253.311**	**120**	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**2.177.673.955.966**	**17.657.702.655**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.160.016.253.311	123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.178.123.955.966	18.107.702.655
			124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	(450.000.000)	(450.000.000)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**1.119.222.950.089**	**130**	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**1.100.036.527.372**	**(19.186.422.717)**
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	450.000.000				(450.000.000)
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	270.623.559.981	135	3. Phải thu ngắn hạn khác	251.437.137.264	(19.186.422.717)
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(306.486.526.891)	136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(306.036.526.891)	450.000.000
140	**IV. Hàng tồn kho**	**4.019.362.393.872**	**140**	**IV. Hàng tồn kho**	**9.320.924.094.555**	**5.301.561.700.683**
141	1. Hàng tồn kho	4.243.773.659.747	141	1. Hàng tồn kho	9.545.335.360.430	5.301.561.700.683
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**640.881.536.498**	**160**	**V. Tài sản ngắn hạn khác**	**693.586.665.970**	**52.705.129.471**
155	4. Tài sản ngắn hạn khác	-	165	4. Tài sản ngắn hạn khác	52.705.129.472	52.705.129.472
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**	**16.072.232.789.235**	**200**	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**	**10.770.671.088.554**	**(5.301.561.700.681)**
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**2.173.608.711.308**	**240**	**III. Bất động sản đầu tư**	**2.173.608.711.308**	-
231	- Nguyên giá	14.531.711.254.636	241	- Nguyên giá	3.291.924.275.705	(11.239.786.978.931)
232	- Giá trị hao mòn lũy kế	(12.358.102.543.328)	242	- Giá trị hao mòn lũy kế	(1.118.315.564.397)	11.239.786.978.931
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**5.912.480.507.426**	**250**	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**	**610.918.806.743**	**(5.301.561.700.683)**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.912.480.507.426	252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	610.918.806.743	(5.301.561.700.683)
	NGUỒN VỐN			NGUỒN VỐN		
	C. NỢ PHẢI TRẢ			C. NỢ PHẢI TRẢ		
310	**I. Nợ ngắn hạn**	**8.357.778.358.535**	**310**	**I. Nợ ngắn hạn**	**8.560.554.358.870**	**202.776.000.335**
		-	313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	20.720.881.441	20.720.881.441
315	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	1.214.680.705.347	316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	1.417.456.705.682	202.776.000.335
319	8. Phải trả ngắn hạn khác	244.306.535.606	320	8. Phải trả ngắn hạn khác	223.585.654.165	(20.720.881.441)
330	**II. Nợ dài hạn**	**6.507.963.364.169**	**330**	**II. Nợ dài hạn**	**6.305.187.363.834**	**(202.776.000.335)**
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	204.221.139.971	334	1. Chi phí phải trả dài hạn	1.445.139.636	(202.776.000.335)
	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU					
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	17.162.355.346	414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	48.901.840.974	31.739.485.628
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**31.739.485.628**				**(31.739.485.628)**
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	31.739.485.628				(31.739.485.628)