

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN
DN: C=VN, S=BẮC NINH, L=Tiền
Du, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
VIGLACERA TIỀN SƠN,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=M
ST:2300317851

Reason: I am the author of this
document

Location: your signing location here

Date: 2026.10.15 09:19:11+07'00'

Foxit PDF Editor Version: 11.2.1

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN

Khu công nghiệp Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3/2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.714.234.444.112	1.088.087.161.764
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	51.741.219.641	21.931.663.145
111	1. Tiền		51.741.219.641	21.931.663.145
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		363.969.063.831	190.499.490.499
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	4	408.868.965.143	188.282.810.859
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	27.753.957.976	6.217.811.671
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	30.574.341.903	7.454.595.095
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(103.228.201.191)	(11.455.727.126)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.071.776.123.595	757.201.652.930
141	1. Hàng tồn kho		1.155.483.607.838	799.008.417.858
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(83.707.484.243)	(41.806.764.928)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		226.748.037.045	118.454.355.190
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	36.570.178.645	2.291.853.710
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		122.998.309.444	115.448.919.671
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	366.743.926	713.581.809
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	66.812.805.030	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.253.832.061.835	1.030.746.236.722
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.007.685.577	8.510.900.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	6	28.007.685.577	8.510.900.000
220	II. Tài sản cố định		1.203.945.162.514	985.465.028.130
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	936.432.748.065	914.287.620.128
222	- Nguyên giá		2.743.635.956.035	1.924.746.911.543
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.807.203.207.970)	(1.010.459.291.415)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	258.143.868.261	61.503.139.788
225	- Nguyên giá		380.336.913.868	103.563.265.921
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(122.193.045.607)	(42.060.126.133)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	9.368.546.188	9.674.268.214
228	- Nguyên giá		30.917.825.599	21.146.948.640
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(21.549.279.411)	(11.472.680.426)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	14	8.440.385.955	1.205.051.967
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		8.440.385.955	1.205.051.967
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	-	12.000.000.000
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	12.000.000.000
270	VI. Tài sản dài hạn khác		13.438.827.789	23.565.256.625
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	13.438.827.789	23.565.256.625
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.968.066.505.947	2.118.833.398.486

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.067.535.312.150	1.467.326.402.428
310	I. Nợ ngắn hạn		1.820.069.299.339	1.127.278.816.548
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	469.277.903.021	294.949.339.394
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	17.447.966.536	114.311.029.033
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		1.378.853.043	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	19.930.611.951	10.435.982.755
315	5. Phải trả người lao động		82.888.324.751	42.813.504.619
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	120.632.042.956	4.946.616.170
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	30.182.472.993	161.675.530
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	8.922.805.100	2.263.819.264
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	1.057.265.358.108	652.329.276.455
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		3.309.689.111	-
323	11. Quỹ khen thưởng phúc lợi		8.833.271.769	5.067.573.328
330	II. Nợ dài hạn		247.466.012.811	340.047.585.880
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	23.329.194.083	-
338	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.280.569.400	251.000.000
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	222.856.249.328	339.796.585.880
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		900.531.193.797	651.506.996.058
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	900.531.193.797	651.506.996.058
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		798.091.340.000	500.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		798.091.340.000	500.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(4.084.683.052)	(3.361.823.052)
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(3.360.000)	(3.360.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		5.730.299.855	81.407.219.855
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		11.961.972.921	-
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		88.835.624.073	73.464.959.255
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		381.342.667	-
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		88.454.281.406	73.464.959.255
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.968.066.505.947	2.118.833.398.486



Vũ Xuân Tùng
Người lập biểu

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Xuân Đồng
Kế toán trưởng



Lê Tiến Dũng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Quý 3/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.376.385.076.208	682.759.629.909	3.329.691.038.602	1.615.404.850.110
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25	25.011.551.513	9.059.832.341	47.566.345.134	18.684.682.507
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.351.373.524.695	673.699.797.568	3.282.124.693.468	1.596.720.167.603
11	4. Giá vốn hàng bán	26	1.077.746.787.393	584.774.379.262	2.699.034.264.482	1.419.811.323.585
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		273.626.737.302	88.925.418.306	583.090.428.986	176.908.844.018
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27	2.244.770.318	95.217.205	5.054.993.149	524.818.554
22	7. Chi phí tài chính	28	32.409.036.439	21.465.753.319	102.798.940.111	65.805.325.465
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		30.526.232.619	21.048.039.156	82.044.767.972	63.886.590.555
25	8. Chi phí bán hàng	29	134.621.838.509	19.052.163.813	278.160.905.611	31.323.609.530
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	38.414.712.851	6.193.515.122	76.870.597.105	19.005.020.223
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		70.425.919.821	42.309.203.257	130.314.979.308	61.299.707.354
31	11. Thu nhập khác	31	12.270.677	47.677.452	68.647.722	182.258.918
32	12. Chi phí khác	32	1.603.486.478	10.254.557	1.695.578.397	56.779.655
40	13. Lợi nhuận khác		(1.591.215.801)	37.422.895	(1.626.930.675)	125.479.263
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		68.834.704.020	42.346.626.152	128.688.048.633	61.425.186.617
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	33	13.964.327.321	8.471.376.134	25.948.655.268	12.296.370.594
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		54.870.376.699	33.875.250.018	102.739.393.365	49.128.816.023
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	688	678	1.236	954

Vũ Xuân Tùng
Người lập biểu
Bắc Ninh, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Xuân Đồng
Kế toán trưởng

Lê Tiến Dũng
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý 3/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		128.688.048.633	61.425.186.617
	2. Điều chỉnh cho các khoản		252.928.241.686	194.269.158.700
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		156.195.647.704	124.093.536.017
03	- Các khoản dự phòng		16.580.970.535	5.932.014.833
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		235.748.827	382.355.667
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.128.893.352)	(25.338.372)
06	- Chi phí lãi vay		82.044.767.972	63.886.590.555
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		381.616.290.319	255.694.345.317
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(195.654.173.590)	(14.149.781.147)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(99.067.012.899)	(128.574.473.324)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(217.629.448.725)	17.043.478.691
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(5.946.724.876)	(20.649.449.032)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(79.609.958.957)	(64.324.919.682)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(19.479.343.867)	(9.913.359.821)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.000.000.000	300.000.000
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.526.810.940)	(3.461.800.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(236.297.183.535)	31.964.041.002
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(40.330.278.437)	(15.337.465.692)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.128.893.352	25.338.372
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(38.201.385.085)	(15.312.127.320)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32	1. Tiền thu từ việc sáp nhập công ty		64.457.533.119	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		2.438.761.368.827	1.330.145.048.334
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(2.090.007.225.294)	(1.338.744.629.516)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(60.758.398.432)	(24.327.221.484)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(48.161.095.994)	(50.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		304.292.182.226	(82.926.802.666)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		29.793.613.606	(66.274.888.984)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		21.931.663.145	82.360.674.791
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		15.942.890	(96.185.443)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		51.741.219.641	15.989.600.364

Vũ Xuân Tùng
Người lập biểu
Bắc Ninh, ngày 15 tháng 10 năm 2026

Nguyễn Xuân Đồng
Kế toán trưởng

Lê Tiến Dũng
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 3/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn trước đây là Công ty Granite Tiên Sơn (doanh nghiệp Nhà nước) được cổ phần hóa theo Quyết định số 1309/QĐ-BXD ngày 19/10/2007 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển đổi Công ty Granite Tiên Sơn trực thuộc Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (nay là Tổng Công ty Viglacera - CTCP) thành Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn.

Trụ sở chính của Công ty tại: Khu công nghiệp Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh.

Vốn điều lệ của Công ty là 798.091.340.000 VND, tương đương 79.809.134 CP.

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất vật liệu xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính của Công ty:

- Sản xuất và kinh doanh các loại gạch ốp lát ceramic, granite và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 07 nhà máy và 01 chi nhánh trực thuộc:

Nhà máy	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Nhà máy Viglacera Tiên Sơn	KCN Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
Nhà máy Viglacera Thái Bình	KCN Tiên Hải, Tỉnh Hưng Yên	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	KCN Mỹ Xuân A, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile	KCN Mỹ Xuân A, TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát, ngói
Nhà máy Viglacera Thăng Long	Phúc Yên, Tỉnh Phú Thọ	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát, ngói
Nhà máy Viglacera Hà Nội	KCN Yên Phong, Tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
Nhà máy Viglacera Hải Dương	Lê Thanh Nghị, TP. Hải Phòng	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
Chi nhánh Eurotile	KCN Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh gạch ốp lát

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

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của kỳ kế toán (VND) được hạch toán theo chính sách kế toán mà đơn vị đang áp dụng theo quy định tại Điều 69. Tài khoản 413 Chênh lệch tỷ giá hối đoái - Thông tư 99/2025/TT-BTC:

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, doanh nghiệp phải đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi kỳ kế toán thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: căn cứ vào Báo cáo tài chính công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể Đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.8. Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: 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 được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 20 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm
- Quyền sử dụng đất	49 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

Trong năm, Công ty áp dụng khấu hao nhanh (với mức khấu hao không vượt quá 2 lần so với phương pháp khấu hao theo đường thẳng) đối với một số máy móc thiết bị để nhanh chóng thu hồi vốn và đổi mới công nghệ.

2.11. Chi phí chờ phân bổ

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

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

2.12. Các khoản nợ phải trả

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

2.13. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.14. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15. Chi phí phải trả

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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.16. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ.

2.17. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn CP 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).

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu.

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 Công ty. 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 và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- 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;
- 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 cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ là hàng bán bị trả lại được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

2.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

2.21. Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng dự phòng lỗ đầu tư vào đơn vị khác, lỗ bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái,...

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

2.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

2.23. 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 Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với 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 Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt, 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 Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	-	9.969.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.741.219.641	21.921.694.145
Tiền đang chuyển	-	-
	51.741.219.641	21.931.663.145

Chi tiết các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn:

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Ba Đình	13.393.240.890	5.641.883.624
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN KCN Tiên Sơn	22.520.356.203	3.220.215.069
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Phúc Yên	520.085.026	-
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam	3.182.710.145	7.498.203.136
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	9.753.852.135	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bắc Ninh	1.166.433.307	5.561.392.316
Ngân hàng khác	1.204.541.935	-
	51.741.219.641	21.921.694.145

4. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty CP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera - CN EuroTile	-	162.249.053.108
Công ty CP Thương mại Viglacera	-	5.497.020.731
Công ty CP Tư vấn Viglacera	315.438.019	20.727.576
Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	-	53.766.374
Công ty TNHH MTV Thiết bị Vệ sinh Viglacera	14.481.715.038	24.096.672
Emser Tile, LLC	63.009.159.610	-
The Mosaic Tile Company Limited	63.009.159.610	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Tân Phan Gia	18.919.385.611	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	249.134.107.255	20.438.146.398
	408.868.965.143	188.282.810.859
Trong đó:		
Phải thu khách hàng là các bên liên quan	14.797.153.057	167.844.664.461

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc	8.890.334.491	-
Sacmi (Singapore) Pte Ltd	2.882.204.674	2.914.464.411
Các khoản trả trước khác	15.981.418.811	3.303.347.260
	27.753.957.976	6.217.811.671
Trong đó:		
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	8.890.334.491	-

6. PHẢI THU NGẮN KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Phải thu người lao động	877.620.505	764.728.766
Tạm ứng	2.032.990.785	41.818.110
Ký cược, ký quỹ	5.611.501.533	1.186.000.000
Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - CN Tổng công Viglacera - CTCP	3.911.513.203	-
Công ty CP Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	1.114.495.487	1.114.495.487
Các Công ty cho thuê Tài chính	13.727.944.214	2.893.911.190
Phải thu khác	3.298.276.176	1.453.641.542
	30.574.341.903	7.454.595.095
b) Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ	28.007.685.577	8.510.900.000
	28.007.685.577	8.510.900.000
Trả trước cho người bán là các bên liên quan	3.911.513.203	-

7. NỢ XẤU

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	3 911 513 203	3 911 513 203	-	-
CTCP Đầu tư Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Quảng Tây	1.579.191.158	1.579.191.158	1.579.191.158	1.579.191.158
Công ty CP Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	1.114.495.487	1.114.495.487	1.244.495.487	1.244.495.487
Các đối tượng khác	100.534.514.546	100.534.514.546	8.632.040.481	8.632.040.481
	103.228.201.191	103.228.201.191	11.455.727.126	11.455.727.126

8. HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Hàng mua đang đi đường	-	-	8.957.572.471	-
Nguyên liệu, vật liệu	237.077.811.461	(1.126.936.751)	115.145.397.813	(509.734.518)
Công cụ, dụng cụ	65.109.244.718	(8.143.412.985)	39.353.167.790	(2.719.080.192)
CPSX kinh doanh dở dang	23.748.556.595	-	15.349.467.089	-
Thành phẩm	796.027.471.493	(67.335.773.858)	620.202.812.695	(38.577.950.218)
Hàng hoá	1.083.518.677	-	-	-
Hàng gửi đi bán	32.437.004.894	(7.101.360.649)	-	-
	1.155.483.607.838	(83.707.484.243)	799.008.417.858	(41.806.764.928)

Toàn bộ hàng tồn kho được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn tại các ngân hàng trong nước.

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	8.150.083.831	1.691.853.710
Thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng	4.256.968.771	-
Chi phí bán hàng chờ phân bổ	2.521.885.647	-
Chi phí sửa chữa lớn trong năm	8.971.099.757	-
Chi phí bảo hiểm	1.366.917.582	-
Chi phí thuê showroom, thuê kho bán hàng	7.168.822.263	600.000.000
Các khoản khác	4.134.400.794	-
	36.570.178.645	2.291.853.710
b) Dài hạn		
Chi phí công cụ dụng cụ	10.770.409.550	21.989.981.037
Thuê đất, thuê cơ sở hạ tầng	2.068.090.682	-
Các khoản khác	600.327.557	1.575.275.588
	13.438.827.789	23.565.256.625

10. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 2 đến 12 tháng tại các Ngân hàng TMCP, hiện đang được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại chính các ngân hàng này.

Chi tiết các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng bị hạn chế sử dụng:

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN KCN Tiên Sơn	17.678.607.945	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam - CN Bắc Ninh	20.723.387.673	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Thăng Long	1.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - CN Quang Trung	27.410.809.412	-
	66.812.805.030	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Xem tại phụ lục số 01

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	103.563.265.921	-	103.563.265.921
- Thuê tài chính trong kỳ	48.097.699.525	-	48.097.699.525
- Bán TSCĐ hữu hình và tái thuê tài chính	83.091.928.953	-	83.091.928.953
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(12.867.096.174)	-	(12.867.096.174)
- Nhận sáp nhập từ TLT	37.712.239.313	-	37.712.239.313
- Nhận sáp nhập từ VIH	113.842.023.286	3.049.034.680	116.891.057.966
- Nhận sáp nhập từ Công ty con - KDGOL	-	3.847.818.364	3.847.818.364
Số dư cuối kỳ	373.440.060.824	6.896.853.044	380.336.913.868

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu kỳ	42.060.126.133	-	42.060.126.133
- Khấu hao trong kỳ	42.522.785.302	301.767.364	42.824.552.666
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(3.735.873.790)	-	(3.735.873.790)
- Nhận sáp nhập từ TLT	6.858.068.098	-	6.858.068.098
- Nhận sáp nhập từ VIH	29.777.983.279	944.453.952	30.722.437.231
- Nhận sáp nhập từ Công ty con - KDGOL	-	3.463.735.269	3.463.735.269
Số dư cuối kỳ	117.483.089.022	4.709.956.585	122.193.045.607

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu kỳ	61.503.139.788	-	61.503.139.788
Tại ngày cuối kỳ	255.956.971.802	2.186.896.459	258.143.868.261

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu kỳ	19.973.839.140	1.173.109.500	21.146.948.640
- Nhận sáp nhập từ VIH	-	167.800.000	167.800.000
- Nhận sáp nhập từ Công ty con - KDGOL	-	9.603.076.959	9.603.076.959
Số dư cuối kỳ	19.973.839.140	10.943.986.459	30.917.825.599

Giá trị hao mòn lũy kế

Số dư đầu kỳ	10.299.570.926	1.173.109.500	11.472.680.426
- Khấu hao trong kỳ	305.722.026	2.992.117.970	3.297.839.996
- Nhận sáp nhập từ VIH	-	167.800.000	167.800.000
- Nhận sáp nhập từ Công ty con - KDGOL	-	6.610.958.989	6.610.958.989
Số dư cuối kỳ	10.605.292.952	10.943.986.459	21.549.279.411

Giá trị còn lại

Tại ngày đầu kỳ	9.674.268.214	-	9.674.268.214
Tại ngày cuối kỳ	9.368.546.188	-	9.368.546.188

- Giá trị còn lại của Tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/09/2026 là: 9.368.546.188 đồng.

- Nguyên giá Tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là: 10.943.986.459 đồng.

14. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dự án nổi dài lò nung số 1 tại Nhà máy Eurotile	4.454.335.705	-
Dự án máy nghiền bi tại Nhà máy Mỹ Đức	2.586.745.255	-
Các khoản xây dựng cơ bản dở dang khác	1.399.304.995	1.205.051.967
	8.440.385.955	1.205.051.967

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND		VND
Đầu tư vào Công ty liên kết	-	-	12.000.000.000	-
- Công ty CP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	-	-	12.000.000.000	-
	-	-	12.000.000.000	-

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn hoàn tất việc sáp nhập tài sản của TLT và VIH bao gồm khoản đầu tư của TLT và VIH tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera, theo đó, nâng tỷ lệ lợi ích của Công ty tại công ty này từ 40% lên thành 100%. Do vậy, Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch Ốp lát Viglacera trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày này và đổi tên thành Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera.

Theo Nghị quyết số 06/VIT-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 5 năm 2026, Đại hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án sáp nhập, Hợp đồng sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera thành đơn vị trực thuộc của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn theo phương án tái cấu trúc doanh nghiệp, tinh gọn tổ chức mảng gạch ốp lát theo chiến lược của Tổng Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 của Công ty sau khi hoàn tất các thủ tục sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera ngày 10 tháng 7 năm 2026, 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 Công ty và chấm dứt tư cách pháp nhân độc lập kể từ ngày này.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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
Công ty CP Viglacera Thăng Long	-	-	58.282.231.127	58.282.231.127
Công ty CP Viglacera Hà Nội	-	-	16.319.627.426	16.319.627.426
Tổng công ty Viglacera - CTCP	9.087.109.202	9.087.109.202	2.541.325.644	2.541.325.644
Công ty CP Công nghệ TOHOKU	16.643.518.098	16.643.518.098	18.380.260.389	18.380.260.389
Công ty CP phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam	14.915.383.200	14.915.383.200	18.564.317.958	18.564.317.958
Công ty Cổ phần Sản xuất và Đầu tư Hải Anh	9.653.429.398	9.653.429.398	12.446.133.508	12.446.133.508
King-Strong Diamond Applied Technology Co., Ltd	23.394.875.429	23.394.875.429	9.089.366.489	9.089.366.489
Công ty CP Tập đoàn Vina Top	19.460.656.533	19.460.656.533	6.815.731.080	6.815.731.080
Công ty CP Thương mại Dầu khí An Dương	6.843.200.649	6.843.200.649	-	-
Công ty TNHH Fritta Việt Nam	7.231.700.805	7.231.700.805	11.714.362.233	11.714.362.233
Phải trả cho các đối tượng khác	362.048.029.707	362.048.029.707	140.795.983.540	140.795.983.540
	469.277.903.021	469.277.903.021	294.949.339.394	294.949.339.394
Trong đó:				
Phải trả người bán các bên liên quan	31.783.983.679	31.783.983.679	85.310.817.086	85.310.817.086

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	-	112.967.151.319
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Trường Minh	5.115.741.843	-
Công ty TNHH Gạch ốp lát Granova	2.001.387.087	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	17.447.966.536	1.343.877.714
	24.565.095.466	114.311.029.033
Trong đó:		
Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	-	112.967.151.319

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Xem tại phụ lục số 02

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.679.017.778	2.244.208.763
Chi phí chiết khấu bán hàng	22.504.766.162	-
Chi phí bán hàng khác	69.263.585.658	2.590.000.000
Chi phí phải trả khác	24.184.673.358	112.407.407
	120.632.042.956	4.946.616.170

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện phản ánh chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá trị còn lại của tài sản cố định phát sinh từ giao dịch bán và thuê lại tài sản cố định là thuê tài chính, được phân bổ cho suốt thời gian thuê tài sản.

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
BHXXH, BHYT, BHTN và KPCĐ	1.122.923.824	177.760.679
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	207.000.000	207.000.000
Phải trả về tạm ứng	670.059.503	196.841.310
Phải trả Khen thưởng Người lao động	3.190.153.025	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.732.668.748	1.682.217.275
	8.922.805.100	2.263.819.264
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.280.569.400	251.000.000
	1.280.569.400	251.000.000

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn				
Vietinbank - CN KCN Tiên Sơn	265.459.538.149	952.080.268.175	847.211.642.612	370.328.163.712
Vietinbank - CN Ba Đình	192.270.506.501	757.139.658.914	631.212.749.613	318.197.415.802
BIDV - CN Trảng Tiền	22.436.479.726	-	22.436.479.726	-
BIDV - CN Quang Trung	-	58.449.959.786	58.449.959.786	-
MSB - CN Bắc Ninh	-	150.784.987.761	82.384.002.324	68.400.985.437
BIDV - CN Phúc Yên TL	-	149.919.828.561	130.951.643.074	18.968.185.487
Vietinbank - CN Phúc Yên TL	-	13.381.884.707	13.381.884.707	-
BIDV - CN Thành Đông VIH	-	69.940.478.120	54.649.594.810	15.290.883.310
Vietcombank - CN Chương Dương	-	34.936.011.206	34.936.011.206	-
Vietinbank - CN Ba Đình VIH	-	71.068.832.198	71.068.832.198	-
Agribank - CN Thăng Long	-	500.000.000	-	500.000.000
Vay cá nhân	-	583.708.946	-	583.708.946
	480.166.524.376	2.258.785.618.374	1.946.682.800.056	792.269.342.694
b) Vay và nợ thuê tài chính dài hạn				
Vay dài hạn	474.963.392.757	3.616.530.500	143.324.425.238	335.255.498.019
Vietinbank - CN Ba Đình	130.910.000.000	-	94.050.000.000	36.860.000.000
Vietinbank - CN Ba Đình	264.263.919.074	-	30.000.000.000	234.263.919.074
TPBank - CN Bắc Ninh	79.789.473.683	-	15.657.894.738	64.131.578.945
Vietcombank - CN Chương Dương	-	3.616.530.500	3.616.530.500	-
Nợ thuê tài chính dài hạn	36.995.945.202	176.359.219.953	60.758.398.432	152.596.766.723
VietinBank Leasing	6.410.497.486	25.201.777.510	16.731.310.486	14.880.964.510
Thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	30.585.447.716	82.905.339.643	38.537.229.671	74.953.557.688
Thuê Tài chính BIDV-SuMi TRUST	-	193.666.682	193.666.682	-
Vietcombank Leasing	-	68.058.436.118	5.296.191.593	62.762.244.525
	511.959.337.959	179.975.750.453	204.082.823.670	487.852.264.742
Khoản đến hạn trả dưới 12 tháng	172.162.752.079			264.996.015.414
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	339.796.585.880			222.856.249.328

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Xem tại phụ lục số 03

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/09/2026	Tỷ lệ	01/01/2026	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Tổng Công ty Viglacera	407.099.707.200	51,01%	255.000.000.000	51,00%
Các cổ đông khác	390.991.632.800	48,99%	245.000.000.000	49,00%
	798.091.340.000	100,00%	500.000.000.000	100,00%

c) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	79.809.134	50.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	79.809.134	50.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.809.134	50.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	336	336
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	336	336
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	79.808.798	49.999.664
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	79.808.798	49.999.664
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành (VND)	10.000	10.000

d) Các quỹ công ty

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	5.730.299.855	81.407.219.855
	5.730.299.855	81.407.219.855

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngoại tệ các loại		
USD	183.869,95	8.643,34
EUR	9.864,30	985,71

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát	2.670.207.407.673	1.569.407.373.434
Doanh thu bán các sản phẩm ngói và phụ kiện ngói	427.825.749.922	-
Doanh thu bán các sản phẩm gạch bê tông khí	159.740.188.873	-
Doanh thu bán các sản phẩm gia công CNC từ gạch ốp lát	57.901.540.572	45.019.314.425
Doanh thu bán các sản phẩm và dịch vụ khác	14.016.151.562	978.162.251
	3.329.691.038.602	1.615.404.850.110
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	45.673.678.186	17.175.451.877
Hàng bán bị trả lại	855.215.391	1.509.230.630
Giảm giá hàng bán	1.037.451.557	-
	47.566.345.134	18.684.682.507
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán các sản phẩm gạch ốp lát	2.633.102.514.228	1.550.722.690.927
Doanh thu thuần bán các sản phẩm ngói và phụ kiện ngói	417.533.357.906	-
Doanh thu thuần bán các sản phẩm gạch bê tông khí	159.572.195.200	-
Doanh thu thuần các sản phẩm gia công CNC từ gạch ốp lát	57.900.474.572	35.130.587.935
Doanh thu thuần bán các sản phẩm và dịch vụ khác	14.016.151.562	10.866.888.741
	3.282.124.693.468	1.596.720.167.603

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
Giá vốn bán các sản phẩm gạch ốp lát	2.177.819.162.272	1.393.057.405.904
Giá vốn bán các sản phẩm ngói và phụ kiện ngói	296.884.639.520	-
Giá vốn bán các sản phẩm gạch bê tông khí	149.752.455.221	-
Giá vốn bán các sản phẩm gia công CNC từ gạch ốp lát	47.016.245.848	19.868.639.685
Giá vốn bán các sản phẩm và dịch vụ khác	12.505.967.212	661.333.177
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	15.055.794.409	6.223.944.819
	2.699.034.264.482	1.419.811.323.585

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	9 tháng ĐN 2026	9 tháng ĐN 2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.128.893.352	25.338.372
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.820.248.180	499.480.182
Chiết khấu thanh toán được hưởng	105.851.617	-
	5.054.993.149	524.818.554

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	9 tháng ĐN 2026	9 tháng ĐN 2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	82.044.767.972	63.886.590.555
Chiết khấu thanh toán	18.136.230.421	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.382.192.891	1.536.379.243
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	235.748.827	382.355.667
	102.798.940.111	65.805.325.465

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	9 tháng ĐN 2026	9 tháng ĐN 2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	10.640.143.893	4.080.088.586
Chi phí nhân viên bán hàng	63.446.046.371	770.473.600
Thuế, phí và lệ phí	75.042.666	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	127.118.968.286	12.398.516.859
Chi phí khác bằng tiền	76.880.704.395	14.074.530.485
	278.160.905.611	31.323.609.530

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	9 tháng ĐN 2026	9 tháng ĐN 2025
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	1.248.291.257	61.305.000
Chi phí nhân viên quản lý	27.148.468.328	7.862.884.964
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.614.918.558	235.500.088
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	1.525.176.126	22.136.351
Thuế, phí, lệ phí	25.260.254	81.106.633
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.013.024.512	4.665.711.519
Chi phí khác bằng tiền	21.295.458.070	6.076.375.668
	76.870.597.105	19.005.020.223

31. THU NHẬP KHÁC

	9 tháng ĐN 2026	9 tháng ĐN 2025
	VND	VND
Thu từ miễn giảm tiền thuê đất	-	150.218.703
Thu nhập khác	68.647.722	32.040.215
	68.647.722	182.258.918

32. CHI PHÍ KHÁC

	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
Các khoản phạt, lãi chậm nộp thuế, BHXH	1.055.227.707	56.666.353
Chi phí khác	640.350.690	113.302
	1.695.578.397	56.779.655

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	128.688.048.633	61.425.186.617
Các khoản điều chỉnh tăng	1.055.227.707	56.666.353
- Các khoản tiền phạt, lãi chậm nộp	1.055.227.707	56.666.353
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	129.743.276.340	61.481.852.970
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	25.948.655.268	12.296.370.594
Các khoản điều chỉnh thuế TNDN của các năm trước	524.846.966	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	8.771.799.498	6.713.359.821
Thuế thu nhập doanh nghiệp của các công ty bị sáp nhập	(497.218.689)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	(18.982.125.178)	(6.713.359.821)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ của hoạt động kinh doanh	15.765.957.865	12.296.370.594

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu CP phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	102.739.393.365	49.128.816.023
Các khoản điều chỉnh	(4.112.698.255)	(1.434.465.019)
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế	(4.112.698.255)	(1.434.465.019)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	98.626.695.110	47.694.351.004
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	79.808.798	49.999.664
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.236	954

35. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.695.854.982.612	695.946.909.468
Chi phí nhân công	370.395.126.914	107.585.419.783
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	177.339.216.478	58.782.828.751
Chi phí khấu hao tài sản cố định	156.195.647.704	82.167.739.784
Thuế, phí và lệ phí	100.302.920	64.402.633
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	16.580.970.535	(1.505.966.631)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	157.436.988.088	13.715.061.575
Chi phí khác	97.403.883.932	33.519.857.308
	2.671.307.119.183	990.276.252.671

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

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

	Mối quan hệ	9 tháng ĐN 2026 VND	9 tháng ĐN 2025 VND
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ			
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty mẹ	2.767.095.835	-
Công ty CP Thương mại Viglacera	Cùng Công ty mẹ	-	6.211.962.076
Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Công ty con	21.106.550.341	1.540.090.124.437
Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	-	783.739.429
Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	-	254.596.611
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Cùng Công ty mẹ	-	37.200.000
Công ty TNHH MTV Thiết bị Vệ sinh Viglacera	Cùng Công ty mẹ	11.047.658.006	-
Công ty CP Viglacera Hà Nội	Cùng Công ty mẹ	-	2.425.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Cùng Tập đoàn Gelex	202.749.243	163.497.500
Mua nguyên vật liệu, dịch vụ			
Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Công ty con	39.300.221.536	8.340.820.868
Công ty CP Bao bì và Má phanh Viglacera	Cùng Công ty mẹ	31.145.288.155	16.224.306.390
Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	924.526.278	2.649.049.678
Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	-	60.236.729
Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	1.104.104.482	983.989.282
Trường Cao đẳng nghề Viglacera	Cùng Công ty mẹ	320.000.000	1.071.322.000
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty mẹ	-	-
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	Cùng Công ty mẹ	150.793.469.564	-
Công ty CP Viglacera Thăng Long	Cùng Công ty mẹ	127.774.364.185	95.735.200
Công ty CP Viglacera Hà Nội	Cùng Công ty mẹ	105.585.695.067	-
Công ty CP Thương mại Viglacera	Cùng Công ty mẹ	-	2.731.811.952
Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	Cùng Công ty mẹ	1.981.467.153	-
Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc	Cùng Tập đoàn Gelex	9.801.075.675	-
Cổ tức đã trả			
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty mẹ	24.567.397.635	25.500.000.000
Phí thương hiệu			
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty mẹ	9.831.729.555	5.563.408.035

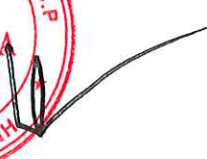
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty CP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera - CN EuroTile	Cùng Công ty mẹ	-	162.249.053.108
Công ty CP Thương mại Viglacera	Cùng Công ty mẹ	-	5.497.020.731
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Cùng Công ty mẹ	315.438.019	20.727.576
Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	-	53.766.374
Công ty TNHH MTV Thiết bị Vệ sinh Viglacera	Cùng Công ty mẹ	14.481.715.038	24.096.672
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	3.911.513.203	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc	Cùng Tập đoàn Gelex	8.890.334.491	-
Phải trả cho người bán ngắn hạn			
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty mẹ	9.087.109.202	2.541.325.644
Công ty CP Viglacera Thăng Long	Cùng Công ty mẹ	-	58.282.231.127
Công ty CP Viglacera Hà Nội	Cùng Công ty mẹ	-	16.319.627.426
Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	6.888.309.692	3.425.035.087
Công ty CP Bao bì và Má phanh Viglacera	Cùng Công ty mẹ	10.768.813.293	4.384.062.171
Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - CN Tổng công ty Viglacera - CTCP	Cùng Công ty mẹ	818.977.266	64.671.437
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	Cùng Công ty mẹ	1.431.237.774	293.864.194
Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Cùng Công ty mẹ	1.336.460.540	-
Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	Cùng Công ty mẹ	1.453.075.912	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Công ty con	-	112.967.151.319


Vũ Xuân Tùng
Người lập biểu

Bắc Ninh, ngày 15 tháng 10 năm 2026


Nguyễn Xuân Đồng
Kế toán trưởng


Lê Tiến Dũng
Tổng Giám đốc



Phục lục số 01

11. 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	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu kỳ	566.496.292.923	1.344.750.461.879	9.726.948.603	1.901.787.468	1.871.420.670	1.924.746.911.543
- Mua trong kỳ	-	-	1.303.397.273	-	-	1.303.397.273
- Hình thành từ XDCB	3.551.536.319	28.240.010.857	-	-	-	31.791.547.176
- Nhận sáp nhập từ TLT	120.063.922.103	277.572.335.046	9.657.964.805	468.128.498	-	407.762.350.452
- Nhận sáp nhập từ VIH	69.739.308.150	330.313.796.830	10.229.950.314	725.140.181	-	411.008.195.475
- Nhận sáp nhập từ Công ty con - KDGOL	-	11.117.802.341	14.500.717.834	555.454.548	-	26.173.974.723
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	12.867.096.174	-	-	-	12.867.096.174
- Bán và thuê lại tài sản thuê tài chính	-	(72.017.516.781)	-	-	-	(72.017.516.781)
Số dư cuối kỳ	759.851.059.495	1.932.843.986.346	45.418.978.829	3.650.510.695	1.871.420.670	2.743.635.956.035
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	237.204.367.874	762.891.982.373	6.642.997.341	1.848.523.157	1.871.420.670	1.010.459.291.415
- Khấu hao trong kỳ	25.639.827.078	83.027.260.141	1.344.533.114	61.634.709	-	110.073.255.042
- Nhận sáp nhập từ TLT	90.473.386.654	264.196.422.615	8.932.440.324	468.128.498	-	364.070.378.091
- Nhận sáp nhập từ VIH	59.146.568.000	293.812.472.158	8.706.163.979	697.521.238	-	362.362.725.375
- Nhận sáp nhập từ Công ty con - KDGOL	-	9.590.991.042	14.287.981.472	555.454.548	-	24.434.427.062
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	3.735.873.790	-	-	-	3.735.873.790
- Bán và thuê lại tài sản thuê tài chính	-	(67.932.742.805)	-	-	-	(67.932.742.805)
- Phân loại lại	1.871.420.670	-	-	-	(1.871.420.670)	-
Số dư cuối kỳ	414.335.570.276	1.349.322.259.314	39.914.116.230	3.631.262.150	-	1.807.203.207.970
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu kỳ	329.291.925.049	581.858.479.506	3.083.951.262	53.264.311	-	914.287.620.128
Tại ngày cuối kỳ	345.515.489.219	583.521.727.032	5.504.862.599	19.248.545	1.871.420.670	936.432.748.065

- Giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/09/2026 là: 929.037.216.251 đồng
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/09/2026 là: 802.781.230.657 đồng

Phục lục số 02

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số phải nộp do nhận sáp nhập	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	863.056.801	14.703.007.724	2.712.238.011	17.598.198.579	-	680.103.957
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	658.378.089	-	659.773.123	1.395.034	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	8.771.799.498	25.835.011.089	(383.574.510)	18.982.125.178	-	15.241.110.899
Thuế Thu nhập cá nhân	44.626.545	-	5.831.040.231	(68.756.236)	3.036.928.285	-	2.680.729.165
Thuế Tài nguyên	-	-	18.396.000	-	18.396.000	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	133.527.737	-	1.895.040.796	396.062.721	1.959.900.186	-	197.675.594
Các loại thuế khác	535.427.527	-	596.602.786	-	426.524.151	365.348.892	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	801.126.456	1.187.268.660	7.106.400	864.509.180	-	1.130.992.336
	713.581.809	10.435.982.755	50.724.745.375	2.663.076.386	43.546.354.682	366.743.926	19.930.611.951

Phục lục số 03

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	500.000.000.000	(3.361.823.052)	-	(3.360.000)	81.407.219.855	52.520.465.019	630.562.501.822
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	73.464.959.255	73.464.959.255
Trả cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	-	(50.000.000.000)	(50.000.000.000)
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.434.465.019)	(1.434.465.019)
Trả thù lao của HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(336.000.000)	(336.000.000)
Trích lập quỹ thưởng HĐQT và BDH	-	-	-	-	-	(750.000.000)	(750.000.000)
Số dư cuối năm trước	500.000.000.000	(3.361.823.052)	-	(3.360.000)	81.407.219.855	73.464.959.255	651.506.996.058
Số dư đầu năm nay	500.000.000.000	(3.361.823.052)	-	(3.360.000)	81.407.219.855	73.464.959.255	651.506.996.058
Tăng vốn trong năm	110.074.720.000	-	-	-	(75.676.920.000)	(34.397.800.000)	-
Tăng do sáp nhập	188.016.620.000	(722.860.000)	11.961.972.921	-	-	378.312.667	199.634.045.588
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	102.739.393.365	102.739.393.365
Điều chỉnh theo BB Kiểm toán nhà nước	-	-	-	-	-	(524.846.965)	(524.846.965)
Trả cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-	-	(48.161.095.994)	(48.161.095.994)
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(4.112.698.255)	(4.112.698.255)
Trả thù lao của HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(550.600.000)	(550.600.000)
Số dư cuối kỳ này	798.091.340.000	(4.084.683.052)	11.961.972.921	(3.360.000)	5.730.299.855	88.835.624.073	900.531.193.797



VIGLACERA

VIGLACERA CORPORATION - JSC

TIEN SON VIGLACERA JOINT STOCK COMPANY

Tien Son Industrial Zone, Tien Du District, Bac Ninh Province

SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
QUARTER 3/2026



STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at September 30, 2026

Code	ASSETS	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
100	A. CURRENT ASSETS		1,714,234,444,112	1,088,087,161,764
110	I. Cash and cash equivalents	3	51,741,219,641	21,931,663,145
111	1. Cash		51,741,219,641	21,931,663,145
130	III. Short-term receivables		363,969,063,831	190,499,490,499
131	1. Short-term trade receivables	4	408,868,965,143	188,282,810,859
132	2. Short-term advances to suppliers	5	27,753,957,976	6,217,811,671
136	3. Other short-term receivables	6	30,574,341,903	7,454,595,095
137	4. Provision for short-term doubtful debts		(103,228,201,191)	(11,455,727,126)
140	IV. Inventories	8	1,071,776,123,595	757,201,652,930
141	1. Inventories		1,155,483,607,838	799,008,417,858
149	2. Provision for devaluation of inventories		(83,707,484,243)	(41,806,764,928)
150	V. Other short-term assets		226,748,037,045	118,454,355,190
151	1. Short-term prepaid expenses	9	36,570,178,645	2,291,853,710
152	2. Value-added tax deductible		122,998,309,444	115,448,919,671
153	3. Taxes and other receivables from the State budget	18	366,743,926	713,581,809
155	4. Other short-term assets	10	66,812,805,030	-
200	B. NON-CURRENT ASSETS		1,253,832,061,835	1,030,746,236,722
210	I. Long-term receivables		28,007,685,577	8,510,900,000
216	1. Long-term prepaid expenses	6	28,007,685,577	8,510,900,000
220	II. Fixed assets		1,203,945,162,514	985,465,028,130
221	1. Tangible fixed assets	11	936,432,748,065	914,287,620,128
222	- Costs		2,743,635,956,035	1,924,746,911,543
223	- Accumulated depreciation		(1,807,203,207,970)	(1,010,459,291,415)
224	2. Finance lease assets	12	258,143,868,261	61,503,139,788
225	- Costs		380,336,913,868	103,563,265,921
226	- Accumulated depreciation		(122,193,045,607)	(42,060,126,133)
227	3. Intangible assets	13	9,368,546,188	9,674,268,214
228	- Costs		30,917,825,599	21,146,948,640
229	- Accumulated amortization		(21,549,279,411)	(11,472,680,426)
240	IV. Long-term assets in progress	14	8,440,385,955	1,205,051,967
242	1. Construction in progress		8,440,385,955	1,205,051,967
250	V. Long-term investments	15	-	12,000,000,000
252	1. Investments in joint-ventures, associates		-	12,000,000,000
260	VI. Other long-term assets		13,438,827,789	23,565,256,625
261	1. Long-term prepaid expenses	9	13,438,827,789	23,565,256,625
270	TOTAL ASSETS		2,968,066,505,947	2,118,833,398,486

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at September 30, 2026

(continued)

Code	RESOURCES	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
300	C. LIABILITIES		2,067,535,312,150	1,467,326,402,428
310	I. Short-term liabilities		1,820,069,299,339	1,127,278,816,548
311	1. Short-term trade payables	16	469,277,903,021	294,949,339,394
312	2. Short-term prepayments from customers	17	17,447,966,536	114,311,029,033
313	3. Dividends and profits payable		1,378,853,043	-
314	4. Taxes and other payables to State budget	18	19,930,611,951	10,435,982,755
315	5. Payables to employees		82,888,324,751	42,813,504,619
316	6. Short-term accrued expenses	19	120,632,042,956	4,946,616,170
319	7. Short-term unearned revenue	20	30,182,472,993	161,675,530
320	8. Other short-term payments	21	8,922,805,100	2,263,819,264
321	9. Short-term loans and finance lease liabilities	22	1,057,265,358,108	652,329,276,455
322	10. Short-term provisions for payables		3,309,689,111	-
323	11. Bonus and welfare fund		8,833,271,769	5,067,573,328
330	II. Long-term liabilities		247,466,012,811	340,047,585,880
336	1. Long-term unearned revenue	20	23,329,194,083	-
337	2. Other long-term payables	21	1,280,569,400	251,000,000
338	3. Long-term loans and obligations under finance leases	22	222,856,249,328	339,796,585,880
400	D. EQUITY		900,531,193,797	651,506,996,058
410	I. Owner's equity	23	900,531,193,797	651,506,996,058
411	1. Contributed capital		798,091,340,000	500,000,000,000
411a	- Ordinary shares with voting rights		798,091,340,000	500,000,000,000
412	2. Share Premium		(4,084,683,052)	(3,361,823,052)
415	3. Treasury shares		(3,360,000)	(3,360,000)
418	4. Investment and development fund		5,730,299,855	81,407,219,855
420	5. Other equity fund		11,961,972,921	-
421	6. Retained earnings		88,835,624,073	73,464,959,255
421a	- Retained earnings accumulated to the prior year end		381,342,667	-
421b	- Retained earnings of the current year		88,454,281,406	73,464,959,255
440	TOTAL RESOURCES		2,968,066,505,947	2,118,833,398,486



Vu Xuan Tung
Preparer

Bac Ninh, October 15, 2026



Nguyen Xuan Dong
Chief Accountant



Le Tien Dung
General Director

STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME

Quarter 3/2026

Code	ITEMS	Note	Quarter 3/2026	Quarter 3/2025	Current period VND	Prior year VND
01	1. Revenue from goods sold and services rendered	25	1,376,385,076,208	682,759,629,909	3,329,691,038,602	1,615,404,850,110
02	2. Revenue deductions	25	25,011,551,513	9,059,832,341	47,566,345,134	18,684,682,507
10	3. Net revenues from sales and services rendered	25	1,351,373,524,695	673,699,797,568	3,282,124,693,468	1,596,720,167,603
11	4. Cost of goods sold and services rendered	26	1,077,746,787,393	584,774,379,262	2,699,034,264,482	1,419,811,323,585
20	5. Gross profit from goods sold and services rendered		273,626,737,302	88,925,418,306	583,090,428,986	176,908,844,018
21	6. Financial income	27	2,244,770,318	95,217,205	5,054,993,149	524,818,554
22	7. Financial expenses	28	32,409,036,439	21,465,753,319	102,798,940,111	65,805,325,465
23	In which: Interest expenses		30,526,232,619	21,048,039,156	82,044,767,972	63,886,590,555
25	8. Selling expenses	29	134,621,838,509	19,052,163,813	278,160,905,611	31,323,609,530
26	9. General and administration expenses	30	38,414,712,851	6,193,515,122	76,870,597,105	19,005,020,223
30	10. Operating (loss)/profit		70,425,919,821	42,309,203,257	130,314,979,308	61,299,707,354
31	11. Other income	31	12,270,677	47,677,452	68,647,722	182,258,918
32	12. Other expense	32	1,603,486,478	10,254,557	1,695,578,397	56,779,655
40	13. Other profit		(1,591,215,801)	37,422,895	(1,626,930,675)	125,479,263
50	14. Accounting (loss)/profit before tax		68,834,704,020	42,346,626,152	128,688,048,633	61,425,186,617
51	15. Current corporate income tax expenses	33	13,964,327,321	8,471,376,134	25,948,655,268	12,296,370,594
60	17. Net (loss)/profit after tax		54,870,376,699	33,875,250,018	102,739,393,365	49,128,816,023
70	18. Basic earnings per share	34	688	678	1,236	954

Vu Xuan Tung
Preparer

Bac Ninh, October 15, 2026

Nguyen Xuan Dong
Chief Accountant

Le Tien Dung
General Director



STATEMENT OF CASH FLOWS

Quarter 3/2026
(Indirect method)

Code	ITEMS	Note	Current period VND	Prior year VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. (Loss)/Profit before tax		128,688,048,633	61,425,186,617
	2. Adjustments for		252,928,241,686	194,269,158,700
02	- Depreciation of fixed assets and investment properties		156,195,647,704	124,093,536,017
03	- Provisions		16,580,970,535	5,932,014,833
04	- Foreign exchange (gain)/loss arising from translating foreign currency items		235,748,827	382,355,667
05	- Gains / losses from investment		(2,128,893,352)	(25,338,372)
06	- Interest expenses		82,044,767,972	63,886,590,555
08	3. Operating profit before changes in working capital		381,616,290,319	255,694,345,317
09	- Increase or decrease in receivable		(195,654,173,590)	(14,149,781,147)
10	- Increase or decrease in inventories		(99,067,012,899)	(128,574,473,324)
11	- Increase or decrease in payable (excluding interest payables/ corporate income tax payables)		(217,629,448,725)	17,043,478,691
12	- Increase or decrease in prepaid expenses		(5,946,724,876)	(20,649,449,032)
14	- Interest paid		(79,609,958,957)	(64,324,919,682)
15	- Corporate income tax paid		(19,479,343,867)	(9,913,359,821)
16	- Other receipts from operating activities		1,000,000,000	300,000,000
17	- Other expenses on operating activities		(1,526,810,940)	(3,461,800,000)
20	Net cash flows from operating activities		(236,297,183,535)	31,964,041,002
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Purchase or construction of fixed assets and other long-term assets		(40,330,278,437)	(15,337,465,692)
27	2. Interest and dividend received		2,128,893,352	25,338,372
30	Net cash flows from investing activities		(38,201,385,085)	(15,312,127,320)
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
32	1. Proceeds from the merger of the company		64,457,533,119	-
33	2. Proceeds from borrowings		2,438,761,368,827	1,330,145,048,334
34	3. Repayment of borrowings		(2,090,007,225,294)	(1,338,744,629,516)
35	4. Repayment of obligations under finance leases		(60,758,398,432)	(24,327,221,484)
36	5. Dividends and profits paid		(48,161,095,994)	(50,000,000,000)
40	Net cash flows from financing activities		304,292,182,226	(82,926,802,666)
50	Net cash flows in the year		29,793,613,606	(66,274,888,984)
60	Cash and cash equivalents at the beginning of the year		21,931,663,145	82,360,674,791
61	Effect of exchange rate fluctuations		15,942,890	(96,185,443)
70	Cash and cash equivalents at the end of the year	3	51,741,219,641	15,989,600,364

Vu Xuan Tung
Preparer
Bac Ninh, October 15, 2026

Nguyen Xuan Dong
Chief Accountant

Le Tien Dung
General Director



NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS
Quarter 3/2026

1. GENERAL INFORMATION

Form of capital ownership

Viglacera Tien Son Joint Stock Company (the "Company"), formerly known as Tien Son Granite Company (State-owned enterprise), was equitized under Decision No. 1309/QD-BXD dated 19 October 2007 by the Minister of Ministry of Construction on the conversion of Tien Son Granite Company - a dependent unit of Building Glass and Ceramic Corporation (now is Viglacera Corporation - JSC) into Viglacera Tien Son Joint Stock Company.

The Company's head office is located at: Tien Son Industrial Zone, Dai Dong Commune, Bac Ninh Province

Company's Legal capital: VND 798,091,340,000. Equivalent to 79,809,134 shares.

Business field: Producing building materials.

Operating industry and principal activities:

- Producing and trading ceramic, granite and other building materials;
- Trading construction materials.

The Company's structure

The company has seven factories and one affiliated branch:

Name	Address	Principal activities
Viglacera Tiên Son factory	Bac Ninh Province	Producing and trading in ceramic tiles
Viglacera Thai Binh factory	Hung Yen Province	Producing and trading in ceramic tiles
Viglacera My Duc factory	Ho Chi Minh City	Producing and trading in ceramic tiles
Viglacera Eurotile factory	Ho Chi Minh City	Producing and trading in ceramic tiles, roof tile
Viglacera Thang Long factory	Phu Tho Province	Producing and trading in ceramic tiles, roof tile
Viglacera Ha Noi factory	Bac Ninh Province	Producing and trading in ceramic tiles
Viglacera Hai Duong factory	Hai Phong City	Producing and trading in ceramic tiles
Eurotile Branch	Bac Ninh Province	Trading in ceramic tiles

2. ACCOUNTING SYSTEM AND ACCOUNTING POLICY

2.1. Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 1st January and ends as at 31st December.
The Company maintains its accounting records in VND.

2.2. Standards and Applicable Accounting Policies

Applicable Accounting Policies

The Company applies the Corporate Accounting Regime promulgated under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, by the Ministry of Finance.

Declaration of compliance with Accounting Standards and Accounting System

The company applies Vietnamese Accounting Standards and supplement documents issued by the State. Financial statements are prepared in accordance with regulations of each standard and supplement documents as well as with current Accounting Standards and Accounting System.

2.3. Basis for preparation of Separate Financial Statements

Separate financial statements are presented based on historical cost principle.

Separate financial statements of the Company are prepared based on summarization of transactions incurred, then recorded into accounting books of dependent accounting entities and at the offices of the Company.

2.4. Financial Instruments

Initial recognition

Financial assets of the Company including cash and cash equivalents, trade receivables and other receivables, lending, long-term and short-term investments. At initial recognition, financial assets are identified by purchasing price/issuing cost plus other expenses directly related to the purchase and issuance of those assets.

Financial liabilities of the Company including loans, trade payables and other payables, accrued expenses. At initial recognition, financial liabilities are determined by issuing price plus other expense directly related to the issuance of those liabilities.

Value after initial recognition

There are currently no regulations on revaluation of financial instruments after initial recognition.

2.5. Foreign currency transactions

Transactions arising in currencies other than the Company's accounting currency (VND) are accounted for in accordance with the accounting policies applied by the entity as regulated in Article 69, Account 413 "Foreign Exchange Rate Differences" of Circular No. 99/2025/TT-BTC.

At the end of the accounting period, the monetary items denominated in foreign currencies must be revaluated using the average transfer buying/selling exchange rate of the commercial bank where the Company regularly conducts transactions.

All sums of real exchange rates for foreign currency transactions in the year and real exchange rate upon re-determining accounts derived from foreign currencies at the end of the year are recorded immediately to results of business operations in accounting year.

2.6. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprises cash on hand, bank demand deposits.

Cash equivalents is short-term highly liquid investments with maturity less than 3 months from the date investment, can be converted easily into a certain amount of cash and there is no risk in conversion into cash.

2.7. Financial investments

Investments in subsidiaries, joint ventures or associates are initially recognized in the ledger according to original cost. After initial recognition, the value of these investments is determined at original cost less provision for diminution in value of investments.

Investments in equity of other entities included: investments in equity of other entities but not control, joint control, or significant influence on the investee. Book value of these investments is determined at original cost. After initial recognition, the value of these investments is determined at original cost less provision for diminution in value of Allowances for devaluation of investments are made at the end of the year as follows:

- With regard to investments in trading securities: the provisions shall be made according to the excess of original cost of the investments are accounted in the accounting book value over their market value on provision date.
- With regard to investments in subsidiaries, joint ventures or associates and investments in other units: the provisions shall be made according to the Separate financial statement/Consolidated financial statement (if the investment side is a parent company) of subsidiaries, join ventures, associates at the time provisions are made;

2.8. Receivables

The receivables shall be kept records in details according to period receivables, entities receivables, types of currency receivable and other factors according to requirements for management of the Company.

The allowances for doubtful debts is created when: An overdue debt under an economic contract, a loan agreement, a contractual commitment or a promissory note and debts are not due but difficult recovery. Accordingly, the provisions for overdue debts shall be made according to time in which the principal is repaid according to the sale contract, exclusive of the debt rescheduling between contracting parties and the debts are not due but the debtor is close to bankruptcy or undergone procedures for dissolution, or the debtor is missing or makes a getaway.

2.9. Inventories

Inventories are initially recognized at original cost included: the purchase price, costs of conversion and other costs incurred in bringing the inventories to their location and condition at the time of initial recognition. After initial recognition, at the time the financial statements are prepared if the net realizable value is lower than cost, inventories should be measured at the net realizable value.

The cost of inventory at the year-end is calculated by weighted average method.

Inventory is recorded by periodic method.

Method for determining the value of unfinished products at the end of the period: Unfinished production and business costs are gathered according to actual costs incurred for each type of unfinished product.

Allowances for devaluation of inventories made at the end of the period are the excess of original cost of inventory over their net realizable value.

2.10. Tangible fixed assets and depreciation

Fixed assets tangible and intangible are stated at the historical cost. During the using time, fixed assets tangible and intangible are recorded at cost, accumulated depreciation and net book value. Depreciation is provided on a straight-line basis method (or method of depreciation based on volume/ adjusted reducing balance method).

The historical cost of finance lease fixed assets is recognised at fair value or present value of the minimum lease payments amounts (in case the fair value is greater than present value of minimum lease payments amounts) plus initial direct costs incurred in connection with financial leasing activities (excluding value added tax). During the using time, finance lease fixed assets are recorded at historical cost, accumulated depreciation and net book value. Depreciation of financial lease fixed assets is depreciated over the lease term and charge to operating costs in order to recover all capital.

Depreciation is provided on a straight-line basis. Depreciation period is estimated as follows:

- Buildings	10 - 50 years
- Machinery, equipment	06 - 20 years
- Transportation equipment	06 - 10 years
- Office equipment and furniture	03 - 08 years
- Others	05 years
- Land use rights	49 years
- Management software	05 years

The Company applies the accelerated depreciation method (with the depreciation rate not exceeding 02 times as much as using the straight-line method) for some machinery and equipment to quickly recover capital and innovate technology.

2.11. Prepaid expenses

The expenses incurred but related to results of business operations of several accounting periods are recorded as prepaid expenses and are amortised to the income statement in the following accounting periods.

The calculation and allocation of long-term prepaid expenses to profit and loss account in the year should be based on nature of those expenses to select a reasonable method and allocated factors. Prepaid expenses are allocated partly into operating expenses on a straight-line basis.

2.12. Account payables

The payables shall be kept records in details according to period payables, entities payables, types of currency payable and other factors according to requirements for management of the Company.

2.13. Borrowings and finance lease liabilities

The value of finance lease liabilities is the total payable amount calculated on the present value of minimum lease payments or the fair value of leased assets.

Loans and finance lease liabilities shall be kept records in details according to entities loans, loan agreement and loans and finance lease liabilities term. In case of loans or liabilities in foreign currency shall be kept records in detail the currency.

2.14. Borrowing costs

Borrowing costs are recognized into operating costs in the period, except for which directly attributable to the construction or production of unfinished asset included (capitalized) in the cost of that asset, when gather sufficient conditions as regulated in VAS No. 16 "Borrowing costs". Beside, regarding loans serving the construction of fixed assets, investment properties, and the interests shall be capitalized even if the construction duration is under 12 months.

2.15. Accrued expenses

Payables to goods or services received from the seller or provided for the seller during a reporting period, but payments of such goods or services have not been made and other payables such as annual leave salary, expenses in seasonal cessation of production period, interest expenses... which are recorded to operating expenses of the reporting period.

The recording of accrued expenses to operating expenses during a period shall be carried out in conformity with revenues and expenses incurring during a period. Accrued expenses payable are settled with actual expenses incurred. The difference between accruelement and actual expenses are reverted.

2.16. Provision for payables

Provision for payables only record when meet all following conditions:

- Enterprises have current debt obligation (legal obligation or jointly liable obligation) due to result from a fact happened;
- Decrease in economic benefits may happen leading to the requirement for payment of debt obligation;
- Giving a confident estimation on value of such debt obligation

Value recorded of a provision payable is the most reasonably estimated the amount which will be paid for current debt obligation at the end of the fiscal year.

Only expenses related to the provision for payable set up initially shall be offset by that provision for payable.

Provisions for payables are recorded in business and production costs of the accounting period. In case provision set for the previous period but not used up exceeds the one set for the current period, the difference is recorded as decrease in production and operation expenditures. The bigger difference of the payables provision on insuring the construction is recorded into other revenue in the fiscal year.

2.17. Equity

Equity is stated at actually contributed capital of owners.

Share premium shall record the difference between the par value, direct costs related to the issuing shares and issue price of shares (including the case of re-issuing stock fund) and can be a positive premium (if the issue price is higher than par value and direct costs related to the issuance of shares) or negative premium (if the issue price is lower than par value and direct costs related to the issuance of shares).

Option of conversion of bonds into shares (the capital component of the convertible bond) arising when enterprises issue bonds that can be converted into a certain number of shares shall be prescribed in issuance plan. The value of the capital component of the convertible bond is defined as the difference between the total sums received from the issuance of convertible bonds and the value of the debt component of convertible bonds.

Undistributed profit after tax is used to record business results (profit, loss) after corporate income tax and situation of income distribution or loss handling of company. In case payment of dividends, profits for the owners exceeding the undistributed profit after tax shall be essentially decrease of contributed capital. Undistributed profit after tax can be distributed to investors based on capital contribution rate after approval by General Meeting of Shareholders / Board of Directors and after making appropriation to funds in accordance with the Company's Charter and Vietnamese regulatory requirements.

Dividends to be paid to shareholders are recognised as a payable in Statement of Financial position after declaration from the Board of Management and announcement closing date receipt dividends of Securities Depository Center of Vietnam.

2.18. Revenue

Sale of goods

Revenue from sale of goods should be recognized when all the following conditions have been satisfied:

- The entity has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- The entity retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity; and
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Services rendered

Revenue from rendering of services is recognized when all the following conditions have been satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The stage of the completion of the transaction at the end of the reporting period can be measured reliably; and
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

The stage of the completion of the transaction may be determined by surveys of work completed methods.

Finance income

Revenue arising from the used by the others of entity assets yielding interest, royalties and dividends shall be recognised when:

- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity; and
- The amount of the income can be measured reliably;

Dividends shall be recognised when the shareholder's right to receive payment is established.

2.19. Revenue deductible items

Revenue deductions from sales and service provisions arising in the period include: Trade discounts, sales allowances and sales return.

2.20. Cost of goods sold

Cost of goods sold is recognized in accordance with revenue arising and ensure compliance with the prudence principle. Cases of loss of materials and goods exceeded the norm, abnormal expenses and losses of inventories after deducting the responsibility of collective and individuals concerned,... are recognized fully and promptly into cost of goods sold in the period.

2.21. Financial expenses

Items recorded into financial expenses consist of:

- Expenses of capital borrowing;
- Provision for provision for losses from investment in other units, losses incurred when selling foreign currency, losses from exchange rate.

The above amounts are recorded according to the total amount incurred in the period, not offset against financial income.

2.22. Corporate income tax

Current corporate income tax expense is determined on the basis of taxable income for the period and corporate income tax rate in the current fiscal year.

2.23. Related Parties

The parties are regarded as related parties if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions about the financial policies and activities. The Company's related parties include:

- Companies, directly or indirectly through one or more intermediaries, having control over the Company or being under the control of the Company, or being under common control with the Company, including the Company's parent, subsidiaries and affiliated companies;
- Individuals, directly or indirectly, holding voting power of the Company that have a significant influence on the Company, key management personnel including directors and employees of the Company, the close family members of these individuals;
- Enterprises due to the above-mentioned individuals directly or indirectly hold an important part of the voting rights or have significant influence on the Company.

In considering the relationship of related parties to serve for the preparation and presentation of Separate Financial Statements, the Company should consider the nature of the relationship rather than the legal form of the relationship.

3. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Closing balance VND	Opening balance VND
Cash on hand	-	9,969,000
Non term deposit	51,741,219,641	21,921,694,145
	51,741,219,641	21,931,663,145

Details of demand bank deposits:

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Vietnam JSCB for Industry and Trade - Ba Dinh Branch	13,393,240,890	5,641,883,624
Vietnam JSCB for Industry and Trade - Tien Son IP Branch	22,520,356,203	3,220,215,069
Vietnam JSCB for Industry and Trade - Phuc Yen Branch	520,085,026	-
JSCB for Investment and Development of Vietnam	3,182,710,145	7,498,203,136
JSCB for Foreign Trade of Vietnam	9,753,852,135	-
Tien Phong JSCB - Bac Ninh Branch	1,166,433,307	5,561,392,316
Other banks	1,204,541,935	-
	51,741,219,641	21,921,694,145

4. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	Closing balance VND	Opening balance VND
Viglacera Ceramic Tiles Trading Joint Stock Company - EuroTile Branch	-	162,249,053,108
Viglacera Trading Joint Stock Company	-	5,497,020,731
Viglacera Consulting Joint Stock Company	315,438,019	20,727,576
Viglacera My Xuan Sanitaryware Company (BSC) - VGC - JSC Branch	-	53,766,374
Viglacera Sanitary Equipment Co., Ltd.	14,481,715,038	24,096,672
Emser Tile , LLC	63,009,159,610	-
The Mosaic Tile Company Limited	63,009,159,610	-
Tan Phan Gia Investment and Trading LLC	18,919,385,611	-
Others	249,134,107,255	20,438,146,398
	408,868,965,143	188,282,810,859
In which:		
Receivables from related parties	14,797,153,057	167,844,664,461

5. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	Closing balance VND	Opening balance VND
CADIVI Northern One Member LLC	8,890,334,491	-
Sacmi (Singapore) PTE LTD	2,882,204,674	2,914,464,411
Others	15,981,418,811	3,303,347,260
	27,753,957,976	6,217,811,671

6. OTHER RECEIVABLES

	Closing balance VND	Opening balance VND
a) Short-term		
Employees receivables	877,620,505	764,728,766
Advances	2,032,990,785	41,818,110
Short-term deposits and mortgages	5,611,501,533	1,186,000,000
Viglacera Infrastructure - Branch of Viglacera Corp. - JSC	3,911,513,203	-
Hanoi Mechanical & Construction Investment JSC	1,114,495,487	1,114,495,487
Finance Leasing Companies	13,727,944,214	2,893,911,190
Others	3,298,276,176	1,453,641,542
	30,574,341,903	7,454,595,095
b) Long-term		
Long-term deposits and mortgages	28,007,685,577	8,510,900,000
	28,007,685,577	8,510,900,000

7. BAD DEBTS

	Closing balance		Opening balance	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Viglacera Infrastructure - Branch of Viglacera Corp. - JSC	3 911 513 203	3 911 513 203	-	-
Quang Tay Imp-Exp Trading	1,579,191,158	1,579,191,158	1,579,191,158	1,579,191,158
Production Investment JSC				
Hanoi Mechanical & Construction Investment JSC	1,114,495,487	1,114,495,487	1,244,495,487	1,244,495,487
Others	100,534,514,546	100,534,514,546	8,632,040,481	8,632,040,481
	103,228,201,191	103,228,201,191	11,455,727,126	11,455,727,126

8. INVENTORIES

	Closing balance		Opening balance	
	Cost	Provision	Cost	Provision
	VND	VND	VND	VND
Goods in transit	-	-	8,957,572,471	-
Raw materials	237,077,811,461	(1,126,936,751)	115,145,397,813	(509,734,518)
Tools and supplies	65,109,244,718	(8,143,412,985)	39,353,167,790	(2,719,080,192)
Work in progress	23,748,556,595	-	15,349,467,089	-
Finished goods	796,027,471,493	(67,335,773,858)	620,202,812,695	(38,577,950,218)
Goods	1,083,518,677	-	-	-
Consignments	32,437,004,894	(7,101,360,649)	-	-
	1,155,483,607,838	(83,707,484,243)	799,008,417,858	(41,806,764,928)

All inventories were provided as collateral for short-term and long-term loans of the Company at domestic banks

9. PREPAID EXPENSES

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
a) Short-term		
Tools and dies issued for consumption	8,150,083,831	1,691,853,710
Land rent and infrastructure rental expenses	4,256,968,771	-
Deferred selling expenses	2,521,885,647	-
Major repair expenses incurred during the year	8,971,099,757	-
Insurance expenses	1,366,917,582	-
Showroom and sales warehouse rental expenses	7,168,822,263	600,000,000
Others	4,134,400,794	-
	36,570,178,645	2,291,853,710
b) Long-term		
Tools and dies issued for consumption	10,770,409,550	21,989,981,037
Land rent and infrastructure rental expenses	2,068,090,682	-
Others	600,327,557	1,575,275,588
	13,438,827,789	23,565,256,625

10. OTHER SHORT-TERM ASSETS

Other short-term assets reflect term deposits with original maturities from 2 to 12 months at Joint Stock Commercial Banks, which are currently being used as collateral for short-term borrowings at these respective banks.

Chi tiết các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng bị hạn chế sử dụng:

	Closing balance VND	Opening balance VND
Vietnam JSCB for Industry and Trade - Tien Son IP Branch	17,678,607,945	-
Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank - Bac Ninh Branch	20,723,387,673	-
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Thang Long Branch	1,000,000,000	-
JSCB for Investment and Development of Vietnam - Quang Trung Branch	27,410,809,412	-
	66,812,805,030	-

11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

Appendix No. 01

12. FINANCE LEASE FIXED ASSETS

	Machinery and equipment VND	Transportation equipment VND	Total VND
Cost			
Opening balance	103,563,265,921	-	103,563,265,921
- Additions	48,097,699,525	-	48,097,699,525
- Transfer from construction in progress	83,091,928,953	-	83,091,928,953
- Acquisitions from TLT merger	(12,867,096,174)	-	(12,867,096,174)
- Acquisitions from VIH merger	37,712,239,313	-	37,712,239,313
- Acquisitions from subsidiary merger	113,842,023,286	3,049,034,680	116,891,057,966
- Repurchase finance lease assets	-	3,847,818,364	3,847,818,364
Closing balance	373,440,060,824	6,896,853,044	380,336,913,868
Accumulated depreciation			
Opening balance	42,060,126,133	-	42,060,126,133
- Depreciation	42,522,785,302	301,767,364	42,824,552,666
- Repurchase finance lease assets	(3,735,873,790)	-	(3,735,873,790)
- Acquisitions from TLT merger	6,858,068,098	-	6,858,068,098
- Acquisitions from VIH merger	29,777,983,279	944,453,952	30,722,437,231
- Acquisitions from subsidiary merger	-	3,463,735,269	3,463,735,269
Closing balance	117,483,089,022	4,709,956,585	122,193,045,607
Net carrying amount			
Opening balance	61,503,139,788	-	61,503,139,788
Closing balance	255,956,971,802	2,186,896,459	258,143,868,261

13. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights VND	Computer software VND	Cộng VND
Cost			
Opening balance	19,973,839,140	1,173,109,500	21,146,948,640
- Acquisitions from VIH merger	-	167,800,000	167,800,000
- Acquisitions from subsidiary merger	-	9,603,076,959	9,603,076,959
Closing balance	19,973,839,140	10,943,986,459	30,917,825,599
Accumulated depreciation			
Opening balance	10,299,570,926	1,173,109,500	11,472,680,426
- Depreciation	305,722,026	2,992,117,970	3,297,839,996
- Acquisitions from VIH merger	-	167,800,000	167,800,000
- Acquisitions from subsidiary merger	-	6,610,958,989	6,610,958,989
Closing balance	10,605,292,952	10,943,986,459	21,549,279,411
Net carrying amount			
Opening balance	9,674,268,214	-	9,674,268,214
Closing balance	9,368,546,188	-	9,368,546,188

- The carrying amount of the Company's intangible assets pledged to secure banking facilities granted to the Company as of September 30, 2026 is VND 9,674,268,214.
- The cost of the Company's intangible assets as of September 30, 2026 includes VND 10,943,986,459 of assets which have been fully amortized but are still in use.

14. INVESTMENT PROPERTIES

	Closing balance VND	Opening balance VND
Project to extend Kiln No. 1 at Viglacera Eurotile factory	4,454,335,705	-
Project on ball mill machine at Viglacera My Duc factory	2,586,745,255	-
Other construction-in-progress items	1,399,304,995	1,205,051,967
	8,440,385,955	1,205,051,967

15. LONG-TERM INVESTMENTS

	Closing balance		Opening balance	
	Cost VND	Provision VND	Cost VND	Provision VND
Investments in associates	-	-	12,000,000,000	-
- Viglacera Ceramic Tiles Trading Joint Stock Company	-	-	12,000,000,000	-
	-	-	12,000,000,000	-

On March 30, 2026, Viglacera Tien Son Joint Stock Company completed the merger of assets from TLT and VIH, including the investment capital of TLT and VIH in Viglacera Tiles Trading Joint Stock Company, thereby increasing the Company's ownership interest in this entity from 40% to 100%. Consequently, Viglacera Tiles Trading Joint Stock Company became a direct subsidiary of the Company as of this date and was renamed Viglacera Tiles Trading LLC.

According to Resolution No. 06/VIT-ĐHĐCĐ dated May 20, 2026, the General Meeting of Shareholders approved the merger plan and the Merger Agreement to merge Viglacera Tiles Trading LLC into a dependent unit of Viglacera Tien Son Joint Stock Company in accordance with the corporate restructuring plan, streamlining the organization of the tiles segment under the Corporation's strategy. The 16th amended Enterprise Registration Certificate of the Company after completing all merger procedures for Viglacera Tiles Trading LLC was issued on July 10, 2026, whereby all assets, rights, and legal obligations of Viglacera Tiles Trading LLC were transferred to the Company and its independent legal status ceased as of this date.

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	Closing balance		Opening balance	
	Amount	Amount able to be paid off	Amount	Amount able to be paid off
	VND	VND	VND	VND
Viglacera Thang Long JSC	-	-	58,282,231,127	58,282,231,127
Viglacera Hanoi JSC	-	-	16,319,627,426	16,319,627,426
Viglacera Corporation - JSC	9,087,109,202	9,087,109,202	2,541,325,644	2,541,325,644
Tohoku Technology JSC	16,643,518,098	16,643,518,098	18,380,260,389	18,380,260,389
PetroVietnam Low Pressure Gas Distribution JSC	14,915,383,200	14,915,383,200	18,564,317,958	18,564,317,958
Hai Anh Production and Investment Joint Stock Company	9,653,429,398	9,653,429,398	12,446,133,508	12,446,133,508
King-Strong Diamond Applied Technology Co., Ltd	23,394,875,429	23,394,875,429	9,089,366,489	9,089,366,489
Vina Top Group JSC	19,460,656,533	19,460,656,533	6,815,731,080	6,815,731,080
An Duong Petroleum Trading JSC	6,843,200,649	6,843,200,649	-	-
Fritta Vietnam LLC	7,231,700,805	7,231,700,805	11,714,362,233	11,714,362,233
Other suppliers	362,048,029,707	362,048,029,707	140,795,983,540	140,795,983,540
	469,277,903,021	469,277,903,021	294,949,339,394	294,949,339,394
In which:				
Payables to related parties	31,783,983,679	31,783,983,679	85,310,817,086	85,310,817,086

17. SHORT-TERM PREPAYMENTS FROM CUSTOMERS

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Viglacera Ceramic & Porcelain Tiles Business LLC	-	112,967,151,319
Truong Minh Real Estate Investment & Development LLC	5,115,741,843	-
Hai Dang Real Estate Investment & Development LLC	2,001,387,087	-
Others	17,447,966,536	1,343,877,714
	24,565,095,466	114,311,029,033
In which:		
Prepayments from customers from related parties	-	112,967,151,319

18. TAXES AND OTHER PAYABLES TO STATE BUDGET

Appendix No. 02

19. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Interest expenses	4,679,017,778	2,244,208,763
Sales discount expenses	22,504,766,162	-
Other selling expenses	69,263,585,658	2,590,000,000
Other accruals	24,184,673,358	112,407,407
	120,632,042,956	4,946,616,170

20. UNEARNED REVENUE

Unearned revenue represents the excess of the selling price over the carrying amount of the fixed assets arising from the sale and lease back of these assets, amortized over the lease term.

21. OTHER CURRENT PAYABLES

	Closing balance VND	Opening balance VND
a) Current payables		
Social, Health, Unemployment Insurance and Trade Union Fees	1,122,923,824	177,760,679
Short-term deposits received	207,000,000	207,000,000
Payables for advances received	670,059,503	196,841,310
Bonus and welfare fund payables to employees	3,190,153,025	-
Other short-term payables	3,732,668,748	1,682,217,275
	8,922,805,100	2,263,819,264
b) Long-term payables		
Long-term deposits received	1,280,569,400	251,000,000
	1,280,569,400	251,000,000

22. LOANS AND FINANCIAL LEASE DEBT

	Opening balance VND	Increase during the year VND	Decrease during the year VND	Closing balance VND
a) Short-term loans				
Vietinbank - Tien Son IP Branch	265,459,538,149	952,080,268,175	847,211,642,612	370,328,163,712
Vietinbank - Ba Dinh Branch	192,270,506,501	757,139,658,914	631,212,749,613	318,197,415,802
BIDV - Trang Tien Branch	22,436,479,726	-	22,436,479,726	-
BIDV - Quang Trung Branch	-	58,449,959,786	58,449,959,786	-
MSB - Bac Ninh Branch	-	150,784,987,761	82,384,002,324	68,400,985,437
BIDV - Phuc Yen Branch	-	149,919,828,561	130,951,643,074	18,968,185,487
Vietinbank - Phuc Yen Branch	-	13,381,884,707	13,381,884,707	-
BIDV - Thanh Dong Branch	-	69,940,478,120	54,649,594,810	15,290,883,310
Vietcombank - Chuong Duong Branc	-	34,936,011,206	34,936,011,206	-
Vietinbank - Ba Dinh Branch	-	71,068,832,198	71,068,832,198	-
Agribank - Thang Long Branch	-	500,000,000	-	500,000,000
Personal loans	-	583,708,946	-	583,708,946
	480,166,524,376	2,258,785,618,374	1,946,682,800,056	792,269,342,694
b) Long-term loans and obligations under finance leases				
Long-term loans	474,963,392,757	3,616,530,500	143,324,425,238	335,255,498,019
Vietinbank - Ba Dinh Branch	130,910,000,000	-	94,050,000,000	36,860,000,000
Vietinbank - Ba Dinh Branch	264,263,919,074	-	30,000,000,000	234,263,919,074
Vietinbank - Phuc Yen Branch	79,789,473,683	-	15,657,894,738	64,131,578,945
TPBank - Bac Ninh Branch	-	3,616,530,500	3,616,530,500	-
Vietcombank - Chuong Duong Branc	-	-	-	-
Obligations under finance leases	36,995,945,202	176,359,219,953	60,758,398,432	152,596,766,723
VietinBank Leasing	6,410,497,486	25,201,777,510	16,731,310,486	14,880,964,510
Vietnam International Leasing (VILC)	30,585,447,716	82,905,339,643	38,537,229,671	74,953,557,688
BIDV-SuMi TRUST Leasing (BSL)	-	193,666,682	193,666,682	-
Vietcombank Leasing	-	68,058,436,118	5,296,191,593	62,762,244,525
	511,959,337,959	179,975,750,453	204,082,823,670	487,852,264,742
Amount due for settlement:				
Within 12 months	172,162,752,079			264,996,015,414
After 12 months	339,796,585,880			222,856,249,328

23. OWNERS' EQUITY

a) Increase and decrease in owner's equity

Appendix No. 03

b) Charter capital

	Closing balance VND	Tỷ lệ %	Opening balance VND	Tỷ lệ %
Viglacera Corporation - JSC	407,099,707,200	51%	255,000,000,000	51%
Other shareholders	390,991,632,800	49%	245,000,000,000	49%
	798,091,340,000	100%	500,000,000,000	100%

c) Share

	Closing balance	Opening balance
Number of shares registered to issue	79,809,134	50,000,000
Number of shares issued to the public	79,809,134	50,000,000
- <i>Ordinary shares</i>	79,809,134	50,000,000
Number of treasury shares	336	336
- <i>Ordinary shares</i>	336	336
Number of outstanding shares in circulation	79,808,798	49,999,664
- <i>Ordinary shares</i>	79,808,798	49,999,664
A common share has par value of VND	10,000	10,000

d) Company's funds

	Closing balance VND	Opening balance VND
Development investment funds	5,730,299,855	81,407,219,855
	5,730,299,855	81,407,219,855

24. OFF BALANCE SHEET ITEMS

	Closing balance VND	Opening balance VND
Foreign currencies		
USD	183,869.95	8,643.34
EUR	9,864.30	985.71

25. REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	Current period VND	Prior year VND
Gross revenue from sales of goods and rendering of services		
Gross revenue from sales of goods and rendering of services	2,670,207,407,673	1,569,407,373,434
Revenue from sales of roof tiles and roof tile accessories	427,825,749,922	-
Revenue from sales of aerated concrete blocks	159,740,188,873	-
Revenue from sales of CNC processed products from tiles	57,901,540,572	45,019,314,425
Revenue from sales of other goods and rendering of other services	14,016,151,562	978,162,251
	3,329,691,038,602	1,615,404,850,110
Deductions		
Trade discount	45,673,678,186	17,175,451,877
Sales return	855,215,391	1,509,230,630
Sales rebates	1,037,451,557	-
	47,566,345,134	18,684,682,507
Net revenue from goods sold and services rendered		
Net revenue from sales of tiles	2,633,102,514,228	1,550,722,690,927
Net revenue from sales of roof tiles and roof tile accessories	417,533,357,906	-
Net revenue from sales of aerated concrete blocks	159,572,195,200	-
Net revenue from sales of CNC processed products from tiles	57,900,474,572	35,130,587,935
Net revenue from sales of other goods and rendering of other services	14,016,151,562	10,866,888,741
	3,282,124,693,468	1,596,720,167,603

26. COST OF GOODS SOLD

	Current period VND	Prior year VND
Cost of ceramic tiles sold	2,177,819,162,272	1,393,057,405,904
Cost of roof tiles and roof tile accessories sold	296,884,639,520	-
Cost of aerated concrete blocks sold	149,752,455,221	-
Cost of CNC processed products from tiles sold	47,016,245,848	19,868,639,685
Cost of other goods and services sold	12,505,967,212	661,333,177
Allowance/(Reversal of allowance) for decline in value of inventories	15,055,794,409	6,223,944,819
	2,699,034,264,482	1,419,811,323,585

27. FINANCIAL INCOME

	Current period VND	Prior year VND
Bank and loan interest	2,128,893,352	25,338,372
Foreign exchange gain arising from transaction during the year	2,820,248,180	499,480,182
Foreign exchange gain arising from closing balance revaluation	-	-
Settlement discount received	105,851,617	-
Other financial income	-	-
	5,054,993,149	524,818,554

28. FINANCIAL EXPENSES

	Current period VND	Prior year VND
Interest expense	82,044,767,972	63,886,590,555
Payment discount	18,136,230,421	-
Foreign exchange loss arising from transaction during the year	2,382,192,891	1,536,379,243
Foreign exchange loss arising from closing balance revaluation	235,748,827	382,355,667
	102,798,940,111	65,805,325,465

29. SELLING EXPENSES

	Current period VND	Prior year VND
Raw materials	10,640,143,893	4,080,088,586
Staff costs	63,446,046,371	770,473,600
Taxes, charges and fees	75,042,666	-
Out-sourced services	127,118,968,286	12,398,516,859
Others	76,880,704,395	14,074,530,485
	278,160,905,611	31,323,609,530

30. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	Current period VND	Prior year VND
Stationery costs	1,248,291,257	61,305,000
Staff costs	27,148,468,328	7,862,884,964
Depreciation of fixed assets	3,614,918,558	235,500,088
(Reversal of)/Provision for doubtful debts	1,525,176,126	22,136,351
Taxes, charges and fees	25,260,254	81,106,633
Out-sourced services	22,013,024,512	4,665,711,519
Others	21,295,458,070	6,076,375,668
	76,870,597,105	19,005,020,223

31. OTHER INCOME

	Current period VND	Prior year VND
Land rent exemption and reduction	-	150,218,703
Others	68,647,722	32,040,215
	68,647,722	182,258,918

32. OTHER EXPENSE

	Current period VND	Prior year VND
Fines	1,055,227,707	56,666,353
Others	640,350,690	113,302
	1,695,578,397	56,779,655

33. CURRENT CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Current period	Prior year
	VND	VND
Total accounting profit before corporate income tax	128,688,048,633	61,425,186,617
Positive adjustments	1,055,227,707	56,666,353
- <i>Administrative penalties and late payment interest</i>	1,055,227,707	56,666,353
Negative adjustments	-	-
Taxable income	129,743,276,340	61,481,852,970
Current corporate income tax expenses (tax rate of 20%)	25,948,655,268	12,296,370,594

34. BASIC EARNINGS PER SHARE

Basic earnings per share distributed to common shareholders of the company are calculated as follows:

	Current period	Prior year
	VND	VND
Accounting profit after corporate income tax	102,739,393,365	49,128,816,023
Adjustments	(4,112,698,255)	(1,434,465,019)
- <i>Bonus and welfare funds distributed from after tax earning</i>	(4,112,698,255)	(1,434,465,019)
Net profit attributable to shareholders	98,626,695,110	47,694,351,004
Weighted average number of ordinary shares in circulation (shares)	79,808,798	49,999,664
Basic earnings per share (VND/share)	1,236	954

35. PRODUCTION COST BY NATURE

	Current period	Prior year
	VND	VND
Raw materials and consumables	1,695,854,982,612	695,946,909,468
Labour costs	370,395,126,914	107,585,419,783
Cost of equipment, tools and utensils	177,339,216,478	58,782,828,751
Depreciation and amortisation	156,195,647,704	82,167,739,784
Taxes, charges and fees	100,302,920	64,402,633
(Reversal of)/Provision for doubtful debts	16,580,970,535	(1,505,966,631)
Out-sourced services	157,436,988,088	13,715,061,575
Others	97,403,883,932	33,519,857,308
	2,671,307,119,183	990,276,252,671

36. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

During the year, the Company has the transactions and balances with related parties as follows:

Transactions during the year:

	Relationship	Current period VND	Prior year VND
Revenue from sales of goods and rendering of services			
Viglacera Corporation - JSC	Parent Company	2,767,095,835	-
Viglacera Trading Joint Stock Company	Affiliate	-	6,211,962,076
Viglacera Ceramic & Porcelain Tiles Business LLC	Subsidiary	21,106,550,341	1,540,090,124,437
Viglacera My Xuan Sanitaryware Company (BSC) -	Affiliate	-	783,739,429
Viglacera Corporation - JSC Branch			
Viglacera My Xuan Sanitaryware Company (BSC) -	Affiliate	-	254,596,611
Viglacera Corporation - JSC Branch			
Viet Tri Viglacera Joint Stock Company	Affiliate	-	37,200,000
Viglacera Sanitary Equipment Co., Ltd.	Affiliate	11,047,658,006	-
Viglacera Hanoi Joint Stock Company	Affiliate	-	2,425,000
Gelex Ninh Thuan Energy Company Limited	With Gelex Group	202,749,243	163,497,500
Purchases of goods and services			
Viglacera Ceramic & Porcelain Tiles Business LLC	Associate	39,300,221,536	8,340,820,868
Viglacera Packings and Brake Linings JSC	Affiliate	31,145,288,155	16,224,306,390
Viglacera Infrastructure Development Investment	Affiliate	924,526,278	2,649,049,678
Company - Viglacera Corporation - JSC Branch			
Viglacera My Xuan Sanitaryware Company (BSC) -	Affiliate	-	60,236,729
Viglacera Corporation - JSC Branch			
Viglacera Infrastructure And Urban Investment Company	Affiliate	1,104,104,482	983,989,282
- Viglacera Corporation - JSC Branch	Affiliate		
Vocational Training College Viglacera	Affiliate	320,000,000	1,071,322,000
Viglacera Aerated Concrete JSC	Affiliate	150,793,469,564	-
Viglacera Thang Long Joint Stock Company	Affiliate	127,774,364,185	95,735,200
Viglacera Trading Joint Stock Company	Affiliate	-	2,731,811,952
Viglacera Real Estate Business Company	Affiliate	1,981,467,153	-
CADIVI Northern LLC	With Gelex Group	9,801,075,675	-
Dividends paid			
Viglacera Corporation - JSC	Parent Company	24,567,397,635	25,500,000,000
Royalty fees			
Viglacera Corporation - JSC	Parent Company	9,831,729,555	5,563,408,035

Significant related party balances as at the balance sheet date were as follows:

	Relationship	Closing balance VND	Opening balance VND
Trade accounts receivables			
Viglacera Ceramic Tiles Trading Joint Stock Company - EuroTile Branch	Affiliate	-	162,249,053,108
Viglacera Trading Joint Stock Company	Affiliate	-	5,497,020,731
Viglacera Consulting Joint Stock Company	Affiliate	315,438,019	20,727,576
Viglacera My Xuan Sanitaryware Company (BSC) - Viglacera Corporation - JSC Branch	Affiliate	-	53,766,374
Viglacera Sanitary Equipment Co., Ltd.	Affiliate	14,481,715,038	24,096,672
Trade accounts payable			
Viglacera Infrastructure Development Investment Company - Viglacera Corporation - JSC Branch	Associate	3,911,513,203	-
Short-term advances to suppliers			
CADIVI Northern LLC	With Gelex Group	8,890,334,491	-
Trade accounts payable			
Viglacera Corporation - JSC	Parent Company	9,087,109,202	2,541,325,644
Viglacera Thang Long Joint Stock Company	Affiliate	-	58,282,231,127
Viglacera Ha Noi Joint Stock Company	Affiliate	-	16,319,627,426
Viglacera Infrastructure Development Investment Company - Viglacera Corporation - JSC Branch	Affiliate	6,888,309,692	3,425,035,087
Viglacera Packings and Brake Linings JSC	Affiliate	10,768,813,293	4,384,062,171
Viglacera Urban & Infrastructure Development Company - Viglacera Corporation - JSC Branch	Affiliate	818,977,266	64,671,437
Viglacera Aerated Concrete JSC	Affiliate	1,431,237,774	293,864,194
Viglacera Ha Long Trading LLC	Affiliate	1,336,460,540	-
Viglacera Real Estate Business Company	Affiliate	1,453,075,912	-
Vocational Training College Viglacera	Affiliate	-	-
Short-term prepayments from customers			
Viglacera Ceramic & Porcelain Tiles Business LLC	Subsidiary	-	112,967,151,319


Vu Xuan Tung
Preparer
Bac Ninh, October 15, 2026


Nguyen Xuan Dong
Chief Accountant




Le Tien Dung
General Director

Appendix No. 01

11. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Transportation equipment	Office equipment	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cost						
Opening balance	566,496,292,923	1,344,750,461,879	9,726,948,603	1,901,787,468	1,871,420,670	1,924,746,911,543
- Additions	-	-	1,303,397,273	-	-	1,303,397,273
- Transfer from construction in progress	3,551,536,319	28,240,010,857	-	-	-	31,791,547,176
- Acquisitions from TLT merger	120,063,922,103	277,572,335,046	9,657,964,805	468,128,498	-	407,762,350,452
- Acquisitions from VIH merger	69,739,308,150	330,313,796,830	10,229,950,314	725,140,181	-	411,008,195,475
- Acquisitions from subsidiary merger	-	11,117,802,341	14,500,717,834	555,454,548	-	26,173,974,723
- Repurchase finance lease assets	-	12,867,096,174	-	-	-	12,867,096,174
- Sale of tangible fixed assets and finance lease back	-	(72,017,516,781)	-	-	-	(72,017,516,781)
Closing balance	759,851,059,495	1,932,843,986,346	45,418,978,829	3,650,510,695	1,871,420,670	2,743,635,956,035
Accumulated depreciation						
Opening balance	237,204,367,874	762,891,982,373	6,642,997,341	1,848,523,157	1,871,420,670	1,010,459,291,415
- Depreciation	25,639,827,078	83,027,260,141	1,344,533,114	61,634,709	-	110,073,255,042
- Acquisitions from TLT merger	90,473,386,654	264,196,422,615	8,932,440,324	468,128,498	-	364,070,378,091
- Acquisitions from VIH merger	59,146,568,000	293,812,472,158	8,706,163,979	697,521,238	-	362,362,725,375
- Acquisitions from subsidiary merger	-	9,590,991,042	14,287,981,472	555,454,548	-	24,434,427,062
- Repurchase finance lease assets	-	3,735,873,790	-	-	-	3,735,873,790
- Sale of tangible fixed assets and finance lease back	-	(67,932,742,805)	-	-	-	(67,932,742,805)
Closing balance	412,464,149,606	1,349,322,259,314	39,914,116,230	3,631,262,150	1,871,420,670	1,807,203,207,970
Net carrying amount						
Opening balance	329,291,925,049	581,858,479,506	3,083,951,262	53,264,311	-	914,287,620,128
Closing balance	347,386,909,889	583,521,727,032	5,504,862,599	19,248,545	-	936,432,748,065

- The Company has pledged its tangible fixed assets, which have the carrying value of VND 929,037,216,251 as of September 30, 2026, to secure banking facilities granted to the Company.
- The cost of the Company's tangible fixed assets as of September 30, 2026 includes VND 802,781,230,657 of assets which have been fully depreciated but are still in use.

Appendix No. 02

18. TAXES AND OTHER PAYABLES TO STATE BUDGET

	Receivables opening balance	Payables opening balance	Payable during the year	Payables assumed from merger	Paid/Received during the year	Receivables closing balance	Payables closing balance
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	-	863,056,801	14,703,007,724	2,712,238,011	17,598,198,579	-	680,103,957
Import and export tax	-	-	658,378,089	-	659,773,123	1,395,034	-
Corporate income tax	-	8,771,799,498	25,835,011,089	(383,574,510)	18,982,125,178	-	15,241,110,899
Personal income tax	44,626,545	-	5,831,040,231	(68,756,236)	3,036,928,285	-	2,680,729,165
Thuế Tài nguyên	-	-	18,396,000	-	18,396,000	-	-
Land & housing tax, land rental charges	133,527,737	-	1,895,040,796	396,062,721	1,959,900,186	-	197,675,594
Personal income tax	535,427,527	-	596,602,786	-	426,524,151	365,348,892	-
Other taxes	-	801,126,456	1,187,268,660	7,106,400	864,509,180	-	1,130,992,336
	<u>713,581,809</u>	<u>10,435,982,755</u>	<u>50,724,745,375</u>	<u>2,663,076,386</u>	<u>43,546,354,682</u>	<u>366,743,926</u>	<u>19,930,611,951</u>

Appendix No. 03

23. OWNERS' EQUITY

a) Increase and decrease in owner's equity

	Owner's contributed capital VND	Share premium VND	Treasury shares VND	Investment and Development fund VND	Retained earnings VND	Total VND
Opening balance of previous year	500,000,000,000	(3,361,823,052)	(3,360,000)	81,407,219,855	52,520,465,019	630,562,501,822
Profit/(loss) for the year	-	-	-	-	73,464,959,255	73,464,959,255
Dividends declared	-	-	-	-	(50,000,000,000)	(50,000,000,000)
Allocated to Bonus and Welfare fund	-	-	-	-	(1,434,465,019)	(1,434,465,019)
Compensation of the Board of Directors	-	-	-	-	(336,000,000)	(336,000,000)
Deduction for bonus fund	-	-	-	-	(750,000,000)	(750,000,000)
Closing balance of previous year	<u>500,000,000,000</u>	<u>(3,361,823,052)</u>	<u>(3,360,000)</u>	<u>81,407,219,855</u>	<u>73,464,959,255</u>	<u>651,506,996,058</u>
Opening balance of current year	500,000,000,000	(3,361,823,052)	(3,360,000)	81,407,219,855	73,464,959,255	651,506,996,058
Increase in capital	110,074,720,000	-	-	(75,676,920,000)	(34,397,800,000)	-
Increase due to merger	188,016,620,000	(722,860,000)	-	-	378,312,667	199,634,045,588
Profit/(loss) for the year	-	-	-	-	102,739,393,365	102,739,393,365
Adjusted in accordance with the State Audit's minutes	-	-	-	-	(524,846,965)	(524,846,965)
Dividends declared	-	-	-	-	(48,161,095,994)	(48,161,095,994)
Allocated to Bonus and Welfare fund	-	-	-	-	(4,112,698,255)	(4,112,698,255)
Compensation of the Board of Directors	-	-	-	-	(550,600,000)	(550,600,000)
Closing balance of current year	<u>798,091,340,000</u>	<u>(4,084,683,052)</u>	<u>(3,360,000)</u>	<u>5,730,299,855</u>	<u>88,835,624,073</u>	<u>900,531,193,797</u>