

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
VIGLACERA CORPORATION - JSC

Số / No : 467 /TCT-TCKT

“V/v: Giải trình BCTC bán niên năm 2025.

Re: *Interim Financial statements 6 Months 2025*”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 20 tháng 08 năm 2025

Hanoi, 20 August 2025

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

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

To: - *State Securities Commission;*

- *Ho Chi Minh Stock Exchange*

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

6. Nội dung thông tin công bố/*Information disclosure*:

6.1. Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 của Tổng công ty, bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất/*Interim Financial statements 6 Months 2025 of the Corporation, including the Separate Financial statements and Consolidated Financial statements.*

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

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

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2025 tăng trên 10% so với cùng kỳ năm 2024. Cụ thể như sau:

The Net profit after tax items on the Interim Separate Financial statements Consolidated Financial statements 6 months 2025 increased more than 10% year over year. Specifically:

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

STT No	Lợi nhuận sau thuế <i>Net profit after tax</i>	6 tháng <i>6 months</i>		Chênh lệch so với cùng kỳ <i>Year over Year</i>	
		Năm 2025 <i>Year 2025</i>	Năm 2024 <i>Year 2024</i>	+/-	%
1	Báo cáo tài chính riêng <i>Separate financial statement</i>	596.133	480.298	115.835	24.1%
2	Báo cáo tài chính hợp nhất <i>Consolidated financial statement</i>	838.201	408.424	429.777	105.2%

(1) Trên Báo cáo tài chính riêng: Lợi nhuận trước thuế bán niên năm 2025 tăng 24,1% so với cùng kỳ năm 2024 (tương ứng tăng 115,84 tỷ đồng) chủ yếu là do ảnh hưởng của việc tăng lợi nhuận mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp so với cùng kỳ.

(2) Trên Báo cáo tài chính hợp nhất: Lợi nhuận sau thuế bán niên năm 2025 tăng 105,2% so với cùng kỳ năm 2024 (tương ứng tăng 429,78 tỷ đồng) chủ yếu do tăng lợi nhuận mảng cho thuê hạ tầng khu công nghiệp. Bên cạnh đó mảng VLXD (Gạch ốp lát, Sứ vệ sinh, Gạch ngói đất sét nung) hiệu quả hơn so với cùng kỳ; Các khoản dự phòng đầu tư tài chính tại Công ty mẹ vào Công ty con, công ty liên kết được hoàn nhập khi hợp nhất Báo cáo tài chính toàn Tổng công ty tăng so với cùng kỳ.

(1) On the Separate Financial Statements: Profit after tax on the interim Separate Financial Statements increased by 24.1% over the same period in 2024 (equivalent to an increase of VND 115.84 billion), mainly due to increase in the profit from leasing industrial park infrastructure compared to the same period.

(2) On the Consolidated Financial Statements: Profit after tax on the interim Consolidated Financial Statements increased by 105.2% over the same period in 2024 (equivalent to an increase of VND 429.78 billion), mainly due to increase in the profit from leasing industrial park infrastructure compared to the same period. In addition, the Building materials segment (Tiles, Sanitary Ware, Teracotta Products) was more productive than the same period; Financial investment provisions in Subsidiaries, Associates on the interim Separate Financial Statements were reversed when consolidating the Consolidated Financial Statements increasing compared to the same period.

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

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

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

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

Trân trọng cảm ơn.

Best regards.

Nơi nhận/Receipt:

- Như kính gửi/As regard;
- Lưu/Archive: VP, TCKT/HO, F&A

Đại diện tổ chức

Company representative

Người được Ủy quyền CBTT

Authorized person to Disclose information



Trần Thị Minh Loan

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



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 62

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Quách Hữu Thuận	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Minh Loan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Luyện	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 21 tháng 7 năm 2025)

Ban Kiểm soát

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Minh Loan
Phó Tổng Giám đốc
(Theo Quyết định số 308/TCT-TCLĐ
ngày 15 tháng 7 năm 2024)

Ngày 18 tháng 8 năm 2025



Số: 0234/VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Viglacera – CTCP (gọi tắt là “Tổng Công ty”), được lập ngày 18 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 62, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 – Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tổng Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



Trần Xuân Anh

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 18 tháng 8 năm 2025

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		9.628.140.250.059	9.464.267.034.186
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	2.017.812.278.552	2.860.122.610.379
1. Tiền	111		1.309.265.749.142	942.600.718.030
2. Các khoản tương đương tiền	112		708.546.529.410	1.917.521.892.349
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		937.247.181.423	433.382.669.069
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	937.247.181.423	433.382.669.069
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.185.785.983.024	1.080.575.112.080
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	872.774.822.171	918.046.480.694
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	249.906.567.018	187.562.919.086
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		450.000.000	450.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	369.416.531.612	274.318.526.262
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(306.761.937.777)	(299.802.813.962)
IV. Hàng tồn kho	140	11	4.707.340.416.782	4.375.950.687.848
1. Hàng tồn kho	141		4.903.065.318.142	4.500.170.570.634
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(195.724.901.360)	(124.219.882.786)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		779.954.390.278	714.235.954.810
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	12	93.740.889.001	29.729.029.806
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		649.810.069.955	654.866.284.569
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	36.403.431.322	29.640.640.435

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		15.835.177.240.474	15.363.151.893.952
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.028.827.419.076	278.782.895.058
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	4.266.810.286	4.266.810.286
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	1.024.560.608.790	274.516.084.772
II. Tài sản cố định	220		5.998.493.518.840	6.020.629.770.983
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	5.589.599.369.033	5.643.555.734.279
- Nguyên giá	222		15.051.445.927.439	13.272.070.291.384
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(9.461.846.558.406)	(7.628.514.557.105)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	14	189.134.692.345	216.580.018.705
- Nguyên giá	225		306.504.530.043	335.589.133.907
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(117.369.837.698)	(119.009.115.202)
3. Tài sản cố định vô hình	227	15	219.759.457.462	160.494.017.999
- Nguyên giá	228		390.119.616.053	224.529.293.460
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(170.360.158.591)	(64.035.275.461)
III. Bất động sản đầu tư	230	16	2.073.620.478.407	1.914.237.254.178
- Nguyên giá	231		13.895.650.428.347	13.123.170.380.338
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(11.822.029.949.940)	(11.208.933.126.160)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.760.624.534.930	6.093.932.875.606
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	5.760.624.534.930	6.093.932.875.606
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	217.020.874.056	365.094.718.370
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		208.799.405.494	356.873.249.808
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.332.682.344	9.332.682.344
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.213.513.782)	(1.213.513.782)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		102.300.000	102.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		756.590.415.165	690.474.379.757
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	734.955.877.670	678.851.868.203
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	26	21.634.537.495	11.622.511.554
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		25.463.317.490.533	24.827.418.928.138

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	NỢ PHẢI TRẢ	300		14.588.617.975.072	14.874.419.272.735
I.	Nợ ngắn hạn	310		8.360.056.518.915	8.746.167.408.966
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	1.834.004.781.306	1.753.591.495.266
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.213.054.553.304	1.919.276.372.631
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	355.341.826.915	363.327.162.760
4.	Phải trả người lao động	314		244.698.785.573	316.476.056.758
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	1.277.126.078.022	1.149.344.831.000
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	107.069.648.999	41.004.429.818
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	23	299.724.041.285	357.445.718.501
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	2.729.663.410.362	2.571.970.866.987
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	31.401.189.229	31.516.682.782
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	28	267.972.203.920	242.213.792.463
II.	Nợ dài hạn	330		6.228.561.456.157	6.128.251.863.769
1.	Chi phí phải trả dài hạn	333	21	187.715.243.506	238.323.318.020
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	2.556.438.356.479	2.538.976.435.988
3.	Phải trả dài hạn khác	337	23	57.282.367.065	58.783.034.981
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	2.356.857.660.655	2.240.226.202.142
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	26	243.350.917.942	187.316.417.409
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	27	453.973.343.530	435.226.216.857
7.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	29	372.943.566.980	429.400.238.372

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		10.874.699.515.461	9.952.999.655.403
I. Vốn chủ sở hữu	410	30	10.841.442.471.183	9.918.225.052.475
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		929.867.056.019	929.867.056.019
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		17.162.355.346	17.162.355.346
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1.713.600)	(1.713.600)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(211.681.407.015)	(211.681.407.015)
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		43.226.390.094	27.034.728.326
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.753.788.935.677	1.595.971.326.553
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.257.939.977	6.257.939.977
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.965.659.713.844	1.426.065.505.266
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		1.206.871.767.228	321.330.638.598
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	421b		758.787.946.616	1.104.734.866.668
10. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.853.663.200.841	1.644.049.261.603
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		33.257.044.278	34.774.602.928
1. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	31	33.257.044.278	34.774.602.928
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		25.463.317.490.533	24.827.418.928.138


Tống Thị Thùy
Người lập biểu


Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng


Trần Thị Minh Loan
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2025

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	34	6.123.850.289.682	5.382.969.274.992
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	34	40.417.736.805	32.105.523.245
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	34	6.083.432.552.877	5.350.863.751.747
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	35	4.090.731.622.615	3.958.524.558.677
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.992.700.930.262	1.392.339.193.070
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	37	77.400.116.163	40.053.024.609
7. Chi phí tài chính	22	38	159.996.914.124	156.143.940.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		130.321.188.278	133.342.310.254
8. Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	6	(9.279.702.322)	(37.673.628.454)
9. Chi phí bán hàng	25	39	415.222.062.656	349.843.504.954
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	39	369.859.796.053	309.815.193.385
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		1.115.742.571.270	578.915.950.886
12. Thu nhập khác	31	40	38.769.810.580	25.498.803.318
13. Chi phí khác	32		12.929.356.688	29.476.326.793
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		25.840.453.892	(3.977.523.475)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.141.583.025.162	574.938.427.411
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	41	258.874.595.348	164.645.750.571
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	26	44.507.294.360	1.868.427.678
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		838.201.135.454	408.424.249.162
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		758.787.946.616	364.875.946.394
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		79.413.188.838	43.548.302.768
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	1.692	681

Tổng Thị Thùy
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởngTrần Thị Minh Loan
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2025

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.141.583.025.162	574.938.427.411
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ lợi thế thương mại	02	1.017.595.514.194	1.124.358.183.853
Các khoản dự phòng	03	75.199.244.593	(42.042.464.984)
Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	2.288.291.520	(1.958.022.881)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(58.027.545.267)	9.424.888.044
Chi phí lãi vay	06	130.321.188.278	133.342.310.254
Các khoản điều chỉnh khác	07	(46.753.250.684)	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	2.262.206.467.796	1.798.063.321.697
Thay đổi các khoản phải thu	09	(633.147.877.417)	27.197.209.253
Thay đổi hàng tồn kho	10	(109.292.086.773)	165.508.923.155
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	206.479.219.142	(852.229.147.515)
Thay đổi chi phí trả trước	12	(116.683.088.633)	(105.190.550.373)
Tiền lãi vay đã trả	14	(131.649.094.666)	(139.083.391.960)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(276.772.861.758)	(285.769.211.292)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(68.427.610.147)	(49.384.965.572)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.132.713.067.544	559.112.187.393
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.526.902.746.909)	(1.100.268.845.775)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	10.543.253.673	326.950.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(797.624.552.810)	(630.806.637.661)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	293.760.040.456	530.293.164.841
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(176.436.758.743)	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	35.474.511.407	31.018.868.946
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.161.186.252.926)	(1.169.436.499.649)

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	4.407.791.327.497	4.082.551.303.765
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.148.274.463.959)	(4.028.379.381.838)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(38.770.139.868)	(44.760.998.930)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(35.871.573.385)	(105.556.668.410)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>184.875.150.285</i>	<i>(96.145.745.413)</i>
 <i>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</i>	<i>50</i>	<i>(843.598.035.097)</i>	<i>(706.470.057.669)</i>
 <i>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</i>	<i>60</i>	<i>2.860.122.610.379</i>	<i>1.841.653.234.658</i>
 <i>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</i>	<i>61</i>	<i>1.287.703.270</i>	<i>1.246.615.477</i>
 <i>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</i>	<i>70</i>	<i>2.017.812.278.552</i>	<i>1.136.429.792.466</i>


Tống Thị Thùy
Người lập biểu


Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng




Trần Thị Minh Loan
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Tổng Công ty đã thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Văn bản số 903/TTg-ĐMDN ngày 07 tháng 6 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 491/HUD-HĐTV ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị. Ngày 02 tháng 12 năm 2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2343/QĐ-TTg về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Tổng Công ty Viglacera thành công ty cổ phần. Ngày 24 tháng 6 năm 2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 716/QĐ-BXD về điều chỉnh lại phương án cổ phần hóa Tổng Công ty Viglacera. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100108173 ngày 22 tháng 7 năm 2014 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần 10 ngày 28 tháng 02 năm 2025.

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

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

Tổng số nhân viên của Tổng Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 6.576 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.340 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty và các công ty con gồm:

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

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của Tổng Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

Căn cứ Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông về việc tăng tỷ lệ sở hữu vốn của Tổng Công ty tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG") nhằm đạt mức chi phối, Tổng Công ty đã ký hợp đồng với Nippon Sheet Glass Co., Ltd ("NSG") về việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn của NSG tại VFG (tương ứng với 64,706%) với số tiền 310.589.000.000 VND. Tại ngày 05 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng và VFG trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên

Căn cứ Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Viglacera Hưng Yên"), Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024 và Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 10 tháng 6 năm 2025 về việc tiếp tục triển khai và hoàn thành góp vốn tại Viglacera Hưng Yên, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 178.500.000.000 VND tại ngày 10 tháng 6 năm 2025, theo đó, Viglacera Hưng Yên chính thức trở thành công ty con của Tổng Công ty kể từ ngày này.

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

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty con trực tiếp					
1.	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
2.	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	TP. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính
3.	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính
4.	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
5.	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
6.	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
7.	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (I)	Hà Nội	76,23%	85,95%	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
8.	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Phú Thọ	51,07%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
9.	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
10.	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
11.	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	96,19%	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp
12.	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
13.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
14.	Công ty Cổ phần Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
15.	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
16.	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
17.	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
18.	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
19.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
20.	Công ty ViMariel - CTCP (ii)	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
21.	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
22.	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
Công ty con gián tiếp (i)					
1.	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
2.	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
4.	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
5.	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc (iii)	Hà Tĩnh	57,51%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
6.	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ (iv)	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng
Công ty liên doanh					
1.	Công ty SanVig - CTCP (ii)	Cuba	21,43%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh, gạch ốp lát
Công ty liên kết trực tiếp					
1.	Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
2.	Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	Kinh doanh xuất nhập khẩu
4.	Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	25,00%	25,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa
Công ty liên kết gián tiếp (i)					
1.	Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	22,87%	30,00%	Thương mại
2.	Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	18,02%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
3.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
4.	Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

(i) Tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Tổng Công ty tại các công ty này khác nhau do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp qua các công ty con trong Tổng Công ty.

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

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

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ:

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Tổng Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ toàn bộ vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ kế toán phát sinh.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ (là tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng nơi công ty con thường xuyên có giao dịch tại thời điểm báo cáo);
- Vốn góp chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ;
- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi tức, cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ kế toán xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá 2%) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân (nếu lựa chọn).

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc kỳ hoạt động được thực hiện như sau:

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	02 - 20
Phương tiện vận tải	02 - 17
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10
Tài sản khác	03 - 10

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

Thuê tài sản

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

Tổng Công ty là bên cho thuê

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

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

Tổng Công ty là bên đi thuê

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

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài và quyền sử dụng đất có thời hạn được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 đến 50 năm. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Tổng Công ty không trích hao mòn.

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

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

Phần mềm máy tính

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

Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

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

Tài sản cố định vô hình khác

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Các khoản trả trước

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

Chi phí trả trước tại Tổng Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ; chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo dưỡng tài sản cố định; chi phí sửa chữa, thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm; chi phí bảo hiểm; tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng; phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2; chi phí môi giới, chiết khấu, xúc tiến đầu tư và các khoản chi phí khác.

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

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

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

Chi phí môi giới, chi phí chiết khấu và chi phí xúc tiến đầu tư được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo doanh thu kinh doanh bất động sản.

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Người mua trả tiền trước

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản

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

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) được tính cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Tổng Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ .

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Ngoài các hoạt động được ưu đãi thuế nêu trên, Tổng Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động kinh doanh khác có phát sinh thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

Tại ngày 05 tháng 6 năm 2025 (ngày nắm quyền kiểm soát), Tổng Công ty đã hoàn thành việc mua toàn bộ phần vốn góp của Nippon Sheet Glass Co., Ltd tại VFG (tương ứng 64,706%). Đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại, giá phí khoản đầu tư vào VFG được tính bằng giá phí khoản đầu tư tại ngày Tổng Công ty đạt được quyền kiểm soát VFG cộng với giá phí khoản đầu tư của lần mua trước được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát.

Giá trị hợp lý tạm thời của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VFG tại ngày nắm quyền kiểm soát được trình bày như sau:

Đơn vị: VND

	Giá trị hợp lý xác định tạm thời tại ngày nắm quyền kiểm soát
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	134.152.241.257
Các khoản phải thu ngắn hạn	28.571.236.341
Hàng tồn kho	285.005.051.819
Tài sản ngắn hạn khác	4.627.258.905
Tài sản cố định	183.305.906.541
Tài sản dài hạn khác	9.569.988.904
Tổng tài sản	645.231.683.767
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	91.592.533.942
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	29.226.054.009
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	769.457.584
Phải trả người lao động	8.697.484.958
Chi phí phải trả ngắn hạn	17.480.803.522
Phải trả khác	11.717.040.702
Vay ngắn hạn	30.000.000.000
Tổng nợ phải trả	189.483.374.717
Tổng tài sản thuần [a]	455.748.309.050
Lợi thế thương mại [b]	25.795.891.247
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [c] = [a] + [b]	481.544.200.297
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	310.589.000.000
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	170.955.200.297
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua hợp nhất công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	134.152.241.257
Tiền chi mua Công ty con	(310.589.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua công ty con	(176.436.758.743)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	9.209.329.179	7.018.231.122
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.295.472.661.662	934.029.695.354
Tiền đang chuyển	4.583.758.301	1.552.791.554
Các khoản tương đương tiền (i)	708.546.529.410	1.917.521.892.349
	2.017.812.278.552	2.860.122.610.379

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,5%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, hợp đồng tiền gửi với số tiền 34.258.882.180 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 28.723.807.091 VND) đang được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a1. Ngắn hạn	937.247.181.423	937.247.181.423	433.382.669.069	433.382.669.069
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	937.247.181.423	937.247.181.423	433.382.669.069	433.382.669.069
a2. Dài hạn	102.300.000	102.300.000	102.300.000	102.300.000
- Trái phiếu	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000

- (i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 5,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,6%/năm đến 5,7%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty có các hợp đồng tiền gửi với tổng số tiền 107.099.066.861 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 95.436.151.837 VND) đang được sử dụng để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25);

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	VND Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	VND Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên doanh	126.146.020.560	150.249.923.976		412.967.020.560	293.919.064.439	
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (i)	-	-		286.821.000.000	154.518.538.382	
Công ty SanVig - CTCP (i)	126.146.020.560	150.249.923.976		126.146.020.560	139.400.526.057	
- Đầu tư vào công ty liên kết	95.247.792.337	58.549.481.518		95.247.792.337	62.954.185.369	
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	3.032.556.231	5.086.862.400	4.837.506.400	2.891.084.656	5.934.672.800
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (ii)	2.002.000.000	-	3.224.000.000	2.002.000.000	-	4.290.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera (i)	21.789.858.320	22.296.429.809		21.789.858.320	22.302.615.206	
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đường (i)	3.482.862.617	-		3.482.862.617	-	
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II (i)	22.000.000.000	8.712.296.183		22.000.000.000	8.247.847.363	
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều (ii)	40.000.000.000	23.455.611.551	25.600.000.000	40.000.000.000	28.460.050.400	19.200.000.000
Công ty Cổ phần Vinafacade (i)	909.380.000	826.402.744		909.380.000	826.402.744	
Công ty Magno GMBH (i)	226.185.000	226.185.000		226.185.000	226.185.000	
	221.393.812.897	208.799.405.494		508.214.812.897	356.873.249.808	

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết trong kỳ như sau:

Công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động kinh doanh có lãi	4 công ty	2 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	4 công ty	7 công ty
Đang trong quá trình giải thể	1 công ty	1 công ty

Biến động khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Số dư đầu kỳ	Phân lãi/(lỗ) công ty liên doanh liên kết	Chuyển thành công ty con	Phân phối quỹ và điều chỉnh khác	Chênh lệch tỷ giá hối đoái do chuyển đổi báo cáo bằng ngoại tệ	Số dư cuối kỳ
- Đầu tư vào công ty liên doanh						
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	154.518.538.382	(12.992.277.476)	(141.526.260.906)	-	-	-
Công ty SanVig - CTCP	139.400.526.057	8.098.508.768	-	(1.762.360.115)	4.513.249.266	150.249.923.976
- Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	2.891.084.656	141.471.575	-	-	-	3.032.556.231
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	22.302.615.206	12.584.840	-	(18.770.237)	-	22.296.429.809
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đường	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	8.247.847.363	464.448.820	-	-	-	8.712.296.183
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	28.460.050.400	(5.004.438.849)	-	-	-	23.455.611.551
Công ty Cổ phần Vinafacade	826.402.744	-	-	-	-	826.402.744
Công ty Magno GMBH	226.185.000	-	-	-	-	226.185.000
	356.873.249.808	(9.279.702.322)	(141.526.260.906)	(1.781.130.352)	4.513.249.266	208.799.405.494

Trong kỳ, các giao dịch giữa Tổng Công ty và các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, mua hàng hóa và các hoạt động tài chính liên quan đến góp vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia như trình bày tại Thuyết minh số 44.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	VND			VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc (i)	1.305.017.929	(623.330.293)		1.305.017.929	(623.330.293)	
Công ty Cổ phần Visaho (i)	5.400.000.000	-		5.400.000.000	-	
Công ty Cổ phần Cầu Xây (i)	1.184.497.242	-		1.184.497.242	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Viglacera Land (i)	353.167.173	(183.489)		353.167.173	(183.489)	
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô (i)	590.000.000	(590.000.000)		590.000.000	(590.000.000)	
Công ty Cổ phần Viglacera Delta (i)	500.000.000	-		500.000.000	-	
	9.332.682.344	(1.213.513.782)		9.332.682.344	(1.213.513.782)	

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

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu khách mua vật liệu xây dựng	618.144.695.318	652.958.111.880
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	105.583.992.511	136.200.224.141
Phải thu khách hàng mua nhà ở	49.182.615.786	36.170.233.439
Các khoản phải thu khách hàng khác	99.863.518.556	92.717.911.234
	872.774.822.171	918.046.480.694
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 44)	12.507.189.414	14.735.008.063
b. Dài hạn		
Phải thu khách mua vật liệu xây dựng	4.266.810.286	4.266.810.286
	4.266.810.286	4.266.810.286
Trong đó: Phải thu dài hạn của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 44)	2.142.749.698	2.142.749.698

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Ninh Hòa	35.196.942.432	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	22.622.848.128	22.622.848.128
Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Sông Công	13.793.939.342	609.360.329
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	8.139.393.091	13.671.461.101
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sao Vàng	4.137.069.000	4.137.069.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Biển Đông	-	10.600.000.000
Các đối tượng khác	166.016.375.025	135.922.180.528
	249.906.567.018	187.562.919.086
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 44)	3.995.503.215	5.824.999.111

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Cầm cố, ký cược, ký quỹ ngắn hạn (iii)	101.316.532.126	72.742.769.848
Phải thu tiền thuê đất và phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng	66.839.823.793	-
Khu Công nghiệp		
Phải thu về tiền tạm ứng	37.203.032.089	36.567.442.294
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác (i)	33.642.634.419	33.642.634.419
Dự thu lãi tiền gửi	12.479.742.008	10.069.024.003
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	10.611.650.850	20.822.713.645
Phải thu các đơn vị tiền lãi vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay khác	8.575.369.899	8.575.369.899
Phải thu về tiền thuế giá trị gia tăng của TSCĐ thuê tài chính	8.368.667.809	10.134.318.771
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vinh Phúc	5.192.067.839	5.192.067.839
Phải thu khác	85.187.010.780	76.572.185.544
	369.416.531.612	274.318.526.262
b. Dài hạn		
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	969.520.009.171	208.460.910.641
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn (iii)	54.289.647.619	65.304.222.131
Phải thu khác	750.952.000	750.952.000
	1.024.560.608.790	274.516.084.772

Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan
(chi tiết tại Thuyết minh số 44)

5.506.308.908 5.506.701.597

- (i) Phản ánh các chi phí của “Dự án Khu tái định cư và nhà ở CBCNV nhà máy gạch Tuynel tại phường Lê Lợi, thành phố Hạ Long” tại Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (“Viglacera Hạ Long”) - công ty con của Tổng Công ty được thực hiện với mục đích xây dựng nhà ở tập thể và khu dân cư cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Dự án được triển khai từ năm 2009, nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan làm dự án chậm tiến độ, do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 3791/QĐ-KHĐT ngày 25 tháng 12 năm 2017 chấm dứt hoạt động đầu tư đối với dự án này. Ngày 10 tháng 01 năm 2018, UBND Tỉnh Quảng Ninh ra Quyết định số 44/QĐ-UBND thu hồi đất đã giao cho Viglacera Hạ Long để thực hiện dự án. Theo quyết định này, UBND Tỉnh Quảng Ninh giao UBND Huyện Hoàn Bồ (nay là UBND phường Hoàn Bồ) đề xuất phương án xử lý đối với tiền sử dụng đất và kinh phí giải phóng mặt bằng mà Viglacera Hạ Long đã chi trả theo quy định của pháp luật. Hiện tại, Viglacera Hạ Long đang tiếp tục phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất phường Hoàn Bồ để tiến hành bàn giao đất cho địa phương và xác định giá trị và thực hiện các thủ tục bồi hoàn các khoản chi phí Viglacera Hạ Long đã đầu tư vào dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Viglacera Hạ Long đã thực hiện trích lập dự phòng tương ứng với phần chi phí san nền, tư vấn và đền bù dự án với số tiền 16,75 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 16,75 tỷ VND).
- (ii) Phản ánh số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phương án được phê duyệt. Số tiền này sẽ được bù trừ, nhưng mức trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.
- (iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty có các hợp đồng tiền gửi ký quỹ với tổng số tiền 31.630.190.000 VND đang được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ vay và thuê tài chính tại các ngân hàng thương mại.

10. NỢ XẤU

	Giá gốc	Số cuối kỳ	Giá gốc	Số đầu kỳ
		VND Giá trị có thể thu hồi		VND Giá trị có thể thu hồi
UBND phường Hoàn Bồ (trước đây là UBND huyện Hoàn Bồ - tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác)	33.642.634.419	16.888.000.000	33.642.634.419	16.888.000.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hưng Lợi	10.623.871.850	-	10.773.871.850	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	-
Công ty TNHH TLG Thăng Long	6.197.848.091	-	6.197.848.091	-
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô	5.867.662.357	-	5.867.662.357	-
Công ty Cổ phần Bá Hiến	5.408.189.208	-	5.408.189.208	-
Công ty Cổ phần Công nghệ kính Sado	5.196.687.513	3.260.515.811	5.628.095.883	3.309.927.711
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	-
Các đối tượng khác	252.077.760.922	3.572.888.251	249.979.713.323	8.965.960.937
	330.483.341.839	23.721.404.062	328.966.702.610	29.163.888.648
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		306.761.937.777		299.802.813.962

11. HÀNG TỒN KHO

	Giá gốc	Số cuối kỳ	Giá gốc	Số đầu kỳ
		VND Dự phòng		VND Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	74.030.774.538	-	13.955.559.579	-
Nguyên liệu, vật liệu	582.906.696.245	(29.377.388.629)	550.058.424.515	(30.285.471.893)
Công cụ, dụng cụ	105.046.013.143	(6.449.835.083)	75.614.736.028	(7.362.104.520)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.706.558.073.817	(3.181.585.311)	1.843.012.486.800	(3.181.585.311)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	70.755.066.094	(3.181.585.311)	64.883.775.079	(3.181.585.311)
- Bất động sản, xây dựng	1.635.803.007.723	-	1.778.128.711.721	-
(i)				
Thành phẩm	2.352.841.008.982	(147.306.565.059)	1.961.027.109.684	(78.004.186.234)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	2.344.341.240.777	(147.306.565.059)	1.952.527.341.479	(78.004.186.234)
- Bất động sản, xây dựng	8.499.768.205	-	8.499.768.205	-
Hàng hoá	59.642.396.254	(9.169.196.583)	32.299.251.992	(5.146.204.133)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	59.642.396.254	(9.169.196.583)	32.299.251.992	(5.146.204.133)
Hàng gửi bán	22.040.355.163	(240.330.695)	24.203.002.036	(240.330.695)
	4.903.065.318.142	(195.724.901.360)	4.500.170.570.634	(124.219.882.786)

Trong kỳ, Tổng Công ty đã hoàn nhập dự phòng với số tiền là 4.481.414.218 VND (kỳ trước: 76.129.900.411 VND) và trích lập bổ sung dự phòng với số tiền là 75.986.432.792 VND (kỳ trước: 10.631.355.998 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu kỳ.

Như trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, hàng tồn kho với giá trị khoảng 1.696,4 tỷ VND đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 1.340,9 tỷ VND).

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Tổ hợp Văn phòng Thương mại và Nhà ở Viglacera	334.500.961.526	334.500.961.526
Dự án Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV	185.281.122.230	290.524.995.674
Dự án Khu nhà ở xã hội để bố trí người lao động làm việc ở khu công nghiệp tại xã Yên Phong, Bắc Ninh	263.898.275.348	269.120.293.101
Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đồng Mai	178.153.895.490	258.613.655.111
Dự án Khu Đô thị Đặng Xá	215.298.741.976	208.764.058.001
Dự án Khu nhà ở xã hội cho công nhân Khu công nghiệp Phú Hà	205.122.878.868	197.351.058.536
Các dự án khác	253.547.132.285	219.253.689.772
	1.635.803.007.723	1.778.128.711.721

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo dưỡng tài sản cố định	27.181.202.472	1.876.202.084
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	22.344.078.588	7.204.360.785
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	10.232.097.923	9.920.078.110
Chi phí bảo hiểm	6.246.338.991	-
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	8.953.800.565	-
Chi phí môi giới, chiết khấu, xúc tiến đầu tư	5.928.612.443	-
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.854.758.019	10.728.388.827
	93.740.889.001	29.729.029.806
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	633.089.672.858	556.947.915.579
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	63.616.294.436	66.743.541.082
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	12.091.838.618	18.499.366.885
Chi phí thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm	11.105.911.917	19.447.012.433
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.600.085.806	5.674.881.046
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.452.074.035	11.539.151.178
	734.955.877.670	678.851.868.203

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	5.657.518.978.833	7.188.237.472.840	330.555.039.869	82.825.800.311	12.932.999.531	13.272.070.291.384
Tăng trong kỳ	475.600.000	2.738.780.526	-	71.209.089	-	3.285.589.615
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	27.789.871.452	67.461.891.634	-	-	-	95.251.763.086
Tăng do hợp nhất kinh doanh	310.741.946.555	1.269.908.028.669	-	1.354.777.713	-	1.582.004.752.937
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	40.509.655.318	600.000.000	-	-	41.109.655.318
Tăng từ bất động sản đầu tư	84.837.268.295	-	-	-	-	84.837.268.295
Phân loại lại	-	(1.698.910.941)	1.698.910.941	-	-	-
Giảm do quyết toán	(5.639.291.250)	-	-	-	-	(5.639.291.250)
Thanh lý, nhượng bán	-	(17.297.964.582)	(168.181.818)	-	-	(17.466.146.400)
Chênh lệch chuyển đổi báo cáo tài chính	-	1.337.914.050	432.502.552	-	964.600	1.771.381.202
Giảm khác	(402.965.704)	(5.376.371.044)	-	-	-	(5.779.336.748)
Số dư cuối kỳ	6.075.321.408.181	8.545.820.496.470	333.118.271.544	84.251.787.113	12.933.964.131	15.051.445.927.439
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	2.510.868.450.120	4.819.382.283.782	261.003.984.294	28.403.136.369	8.856.702.540	7.628.514.557.105
Khấu hao trong kỳ	110.600.202.009	190.836.584.786	10.003.198.066	3.222.541.307	473.052.928	315.135.579.096
Tăng do hợp nhất kinh doanh	290.517.666.167	1.169.297.540.544	-	1.283.635.241	-	1.461.098.841.952
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	28.954.922.344	600.000.000	-	-	29.554.922.344
Tăng từ bất động sản đầu tư	33.383.048.807	-	-	-	-	33.383.048.807
Phân loại lại	-	(455.867.533)	471.870.271	(16.002.738)	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.823.609.368)	(92.362.146)	-	-	(6.915.971.514)
Chênh lệch chuyển đổi báo cáo tài chính	-	1.006.883.131	411.815.389	-	964.600	1.419.663.120
Giảm khác	(8.059.314)	(336.023.190)	-	-	-	(344.082.504)
Số dư cuối kỳ	2.945.361.307.789	6.201.862.714.496	272.398.505.874	32.893.310.179	9.330.720.068	9.461.846.558.406
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	3.146.650.528.713	2.368.855.189.058	69.551.055.575	54.422.663.942	4.076.296.991	5.643.555.734.279
Tại ngày cuối kỳ	3.129.960.100.392	2.343.957.781.974	60.719.765.670	51.358.476.934	3.603.244.063	5.589.599.369.033

Như trình bày tại Thuyết minh số 24 và 25, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 khoảng 2.149 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 2.433 tỷ VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 4.704 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 3.401 tỷ VND).

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

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	318.553.627.842	16.832.646.065	202.860.000	335.589.133.907
Thuê tài chính trong kỳ	12.142.309.054	1.329.458.578	-	13.471.767.632
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	29.500.000	-	-	29.500.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(40.509.655.318)	(600.000.000)	-	(41.109.655.318)
Giảm khác	(1.476.216.178)	-	-	(1.476.216.178)
Số dư cuối kỳ	288.739.565.400	17.562.104.643	202.860.000	306.504.530.043
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	112.242.394.914	6.625.442.788	141.277.500	119.009.115.202
Khấu hao trong năm	26.553.313.392	1.340.596.448	21.735.000	27.915.644.840
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(28.954.922.344)	(600.000.000)	-	(29.554.922.344)
Số dư cuối kỳ	109.840.785.962	7.366.039.236	163.012.500	117.369.837.698
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	206.311.232.928	10.207.203.277	61.582.500	216.580.018.705
Tại ngày cuối kỳ	178.898.779.438	10.196.065.407	39.847.500	189.134.692.345

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy tính VND	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	96.539.538.295	3.305.486.937	21.167.731.230	93.259.704.164	10.256.832.834	224.529.293.460
Tăng do hợp nhất kinh doanh	139.784.369.082	-	1.851.362.084	23.954.591.427	-	165.590.322.593
Số dư cuối kỳ	236.323.907.377	3.305.486.937	23.019.093.314	117.214.295.591	10.256.832.834	390.119.616.053
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	22.246.449.110	1.466.332.169	11.595.243.081	24.930.027.255	3.797.223.846	64.035.275.461
Khấu hao trong kỳ	809.953.505	137.728.634	799.241.040	1.114.490.558	273.142.356	3.134.556.093
Tăng do hợp nhất kinh doanh	78.202.822.157	-	1.792.645.216	23.194.859.664	-	103.190.327.037
Phân loại lại	-	3.852.071	(3.852.071)	-	-	-
Số dư cuối kỳ	101.259.224.772	1.607.912.874	14.183.277.266	49.239.377.477	4.070.366.202	170.360.158.591
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	74.293.089.185	1.839.154.768	9.572.488.149	68.329.676.909	6.459.608.988	160.494.017.999
Tại ngày cuối kỳ	135.064.682.605	1.697.574.063	8.835.816.048	67.974.918.114	6.186.466.632	219.759.457.462

Như trình bày tại Thuyết minh số 24 và số 25, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 khoảng 23,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 24,0 tỷ VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 31,3 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 6,3 tỷ VND).

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	1.347.674.337.385	11.775.496.042.953	13.123.170.380.338
Tăng trong kỳ	244.252.441.427	1.034.618.019.703	1.278.870.461.130
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
Điều chỉnh do thay đổi tổng mức đầu tư (i)	-	(406.974.787.335)	(406.974.787.335)
Giảm khác (ii)	(14.578.357.491)	-	(14.578.357.491)
Số dư cuối kỳ	1.492.511.153.026	12.403.139.275.321	13.895.650.428.347
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	490.699.245.969	10.718.233.880.191	11.208.933.126.160
Trích khấu hao trong kỳ	20.173.471.424	1.030.571.855.187	1.050.745.326.611
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(33.383.048.807)	-	(33.383.048.807)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(403.428.008.377)	(403.428.008.377)
Giảm khác (ii)	(837.445.647)	-	(837.445.647)
Số dư cuối kỳ	476.652.222.939	11.345.377.727.001	11.822.029.949.940
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	856.975.091.416	1.057.262.162.762	1.914.237.254.178
Tại ngày cuối kỳ	1.015.858.930.087	1.057.761.548.320	2.073.620.478.407

- (i) Trong kỳ, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty phê duyệt các quyết định điều chỉnh tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành theo Quyết định số 93/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2025; Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải theo Quyết định số 125/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025; Dự án Khu công nghiệp Phú Hà theo Quyết định số 126/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025; Dự án Khu công nghiệp Đông Mai theo Quyết định số 127/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 và Dự án Khu Công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên theo Tờ trình số 48/CTYM-KHĐT ngày 19 tháng 6 năm 2025 của Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ - công ty con của Tổng Công ty.
- (ii) Phản ánh khoản giảm tài sản khu thiết chế, trường mầm non, nhà văn hóa Yên Phong theo Quyết định số 124/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cơ cấu tổng mức đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội để bố trí cho người lao động làm việc trong Khu công nghiệp tại xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh (trước đây là xã Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh).

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tổng Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 24, Tổng Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là tài sản gắn liền với đất cụm nhà xưởng 1A, 1B, 1C Khu công nghiệp Yên Phong Bắc Ninh với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND) để đảm bảo cho khoản vay phát sinh mới tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết hiện đang cho thuê chủ yếu là bất động sản cơ sở hạ tầng cho thuê thực hiện trích khấu hao một lần với giá trị khoảng 10.829 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 10.257 tỷ VND).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I (i)	1.632.152.614.406	2.116.660.692.130
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I (ii)	675.868.734.594	780.195.377.448
Dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 (iii)	633.081.472.214	197.794.002.378
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải (iv)	506.032.202.457	567.455.107.466
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế (v)	498.466.610.038	482.601.472.479
Dự án Khu công nghiệp Vimariel (vi)	489.154.461.757	460.702.696.662
Dự án khu công nghiệp Yên Mỹ (vii)	299.650.566.425	564.410.924.283
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	286.356.566.036	226.415.656.945
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải (viii)	182.168.155.895	149.385.843.263
Các công trình khác	557.693.151.108	548.311.102.552
	5.760.624.534.930	6.093.932.875.606

(i) Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thuận Thành I được thực hiện theo Quyết định số 187/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2021 và phê duyệt điều chỉnh theo Quyết định số 86/TCT-HĐQT ngày 08 tháng 5 năm 2023, Quyết định 151/TCT-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2023 và Quyết định số 93/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 262,71 ha nằm trên địa phận các phường Ninh Xá, phường Trạm Lộ, thị xã Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh (trước đây là xã Ninh Xá, Trạm Lộ, Nghĩa Đạo, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh) với tổng mức đầu tư là 3.098,2 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cấp điện trung thế; Hệ thống chiếu sáng và trạm biến áp và nhà điều hành; Cây xanh, cảnh quan; Hệ thống kênh mương,... Tiến độ dự án được chia thành: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (kết thúc năm 2021); Giai đoạn thực hiện đầu tư bắt đầu từ quý III/2021, kết thúc năm 2026; Giai đoạn kết thúc đầu tư năm 2026. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

(ii) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I được thực hiện theo Quyết định số 29/TCT-HĐQT ngày 23 tháng 01 năm 2015, Quyết định số 73/TCT-HĐQT ngày 08 tháng 11 năm 2019, Quyết định số 165/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 8 năm 2022, Quyết định số 152/TCT-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2023, Quyết định số 176/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Quyết định số 126/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 356,29 ha nằm trên địa phận các phường Phú Thọ và phường Phong Châu, tỉnh Phú Thọ (trước đây là xã Hà Thạch, Hà Lộc, Phú Hộ, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ) với tổng mức đầu tư là 1.847,7 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng đường giao thông; Xây dựng trung tâm điều hành Khu Công nghiệp; Xây dựng cổng, tường rào, nhà thường trực, cây xanh,... Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

(iii) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 tỉnh Thái Nguyên được thực hiện theo Quyết định số 15/QĐ/HĐQT-TN ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Công ty Viglacera Thái Nguyên - công ty con của Tổng Công ty. Dự án có tổng diện tích khoảng 296,54 ha (gồm Khu số 1 với quy mô 175,52 ha và Khu số 2 với quy mô 120,72 ha) nằm trên địa giới hành chính phường Bá Xuyên và phường Bách Quang, tỉnh Thái Nguyên (trước đây là xã Bá Xuyên và xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên) với tổng mức đầu tư là 3.438,4 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng Khu số 2 và dự kiến bàn giao mặt bằng cuối năm 2025. Khu số 1 dự kiến sẽ giải phóng mặt bằng đầu năm 2026.

- (iv) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tiền Hải được thực hiện theo Quyết định số 111/TCT-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2018, Quyết định số 79/TCT-HĐQT ngày 18 tháng 11 năm 2019, Quyết định số 33/TCT-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2022, Quyết định số 245/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Quyết định số 125/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 466 ha nằm trên địa bàn các xã Tiền Hải, xã Ái Quốc, xã Đông Minh, tỉnh Hưng Yên (trước đây là xã Đông Cơ, Đông Lâm, Tây Giang và thị trấn Tiền Hải, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình) với tổng mức đầu tư là 1.645,7 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc; Đường giao thông, Xây dựng trung tâm điều hành Khu Công nghiệp,... Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.
- (v) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phong Điền Viglacera thực hiện theo Quyết định số 141/TCT-HĐQT ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP và Quyết định số 115/TCT-HĐQT ngày 03 tháng 7 năm 2023 về phê duyệt điều chỉnh cơ cấu Tổng mức đầu tư, một số nội dung giải pháp thiết kế, tiến độ và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Phong Điền - Viglacera, phường Phong Điền, thành phố Huế (trước đây là huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế). Dự án có tổng diện tích khoảng 284,32 ha với tổng mức đầu tư là 681,6 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng đường giao thông, thông tin liên lạc; Xây dựng trung tâm điều hành khu công nghiệp; Xây dựng cổng, tường rào, nhà trường trực, cây xanh cảnh quan đường dạo, cây xanh cách ly, cây xanh theo đường. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án cơ bản hoàn thành các hạng mục chính, một số hạng mục đã được cho thuê, các hạng mục còn lại đang trong quá trình thực hiện và dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2025.
- (vi) Dự án Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Vimariel được Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài số 201800507, cấp lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2018, cấp điều chỉnh lần 3 ngày 01 tháng 6 năm 2023. Dự án do Công ty Vimariel - CTCP - Công ty con của Tổng Công ty được Tổng Công ty thành lập tại Cộng hòa Cuba thực hiện. Địa điểm thực hiện dự án tại: Khu A10 Đặc khu phát triển Mariel, Cuba. Quy mô dự án: Diện tích giai đoạn I là 156,25 ha. Dự án được đầu tư bằng vốn đầu tư ra nước ngoài là 17.180.066,51 EUR, trong đó vốn đầu tư ra nước ngoài của Tổng Công ty là 17.171.192,51 EUR. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang hoàn thiện giai đoạn I.
- (vii) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Mỹ được đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 1886532344 ngày 17 tháng 7 năm 2018, điều chỉnh lần thứ 2 ngày 30 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Hưng Yên. Dự án có diện tích 280 ha nằm trên địa bàn xã Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên (trước đây là xã Tân Lập và Trung Hòa, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên) với tổng mức đầu tư là 2.812 tỷ VND bằng vốn chủ sở hữu, vốn huy động đóng góp và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Hệ thống giao thông nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cấp điện và chiếu sáng; Cây xanh, cảnh quan... Dự án bắt đầu triển khai từ quý IV năm 2018.
- (viii) Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải có tên thương mại là Angsana Quan Lạn Hạ Long bay Hotel & Resort tại thôn Sơn Hào, đặc khu Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh (trước đây là thôn Sơn Hào, xã Quan Lạn, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh) có quy mô 35,8 ha với tổng vốn đầu tư điều chỉnh dự kiến khoảng 1.691 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp khác. Tính đến thời điểm lập báo cáo, Khu khách sạn và các hạng mục phụ trợ đã hoàn thành đưa vào sử dụng và đang trong quá trình quyết toán; Khu biệt thự - Villa đã hoàn thiện phần thô của toàn bộ 37 căn và đang trong quá trình phê duyệt phương án kinh doanh.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan tới công trình xây dựng cơ bản dở dang tại Dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN Thuận Thành I; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 tỉnh Thái Nguyên; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tiền Hải; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Mỹ và Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải có tên thương mại là Angsana Quan Lạn để làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng vay với ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 25).

Trong kỳ, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số dự án chủ yếu do Tổng Công ty đang thực hiện là 34.702.862.190 VND (kỳ trước: 39.147.275.113 VND).

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Năng lượng Việt Nam	214.967.433.407	140.841.597.627
Công ty Cổ phần Xây dựng COTECCONS	57.111.731.430	64.557.314.866
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	55.155.932.416	57.117.501.817
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Đức Thắng	45.231.912.938	4.900.750.327
Công ty TNHH MANUCHAR Việt Nam	42.423.273.806	22.279.500.311
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội 22	32.048.703.447	21.765.817.374
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	26.566.801.258	55.565.253.797
Mitsui Sumitomo Insurance Company Limited	23.499.840.000	-
Công ty Cổ phần CNG Việt Nam- chi nhánh miền Bắc	22.368.330.954	-
Công ty Cổ phần Phân phối Khí thấp áp Dầu Khí Việt Nam - Xí nghiệp Phân phối Khí thấp áp Vũng Tàu	22.336.137.500	26.646.537.525
Công ty Cổ phần Công nghệ TOHOKU	21.654.344.127	18.380.260.389
Công ty TNHH Solvay Chemicals International	20.975.747.500	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Vận tải Tuấn Kiệt	19.215.471.148	33.877.656.876
Các đối tượng khác	1.230.449.121.375	1.307.659.304.357
	1.834.004.781.306	1.753.591.495.266

Trong đó: Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan
(chi tiết tại Thuyết minh số 44)

	56.531.299.145	59.754.571.468
--	----------------	----------------

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Khách hàng thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp trả trước	959.686.680.816	1.838.095.835.826
Khách hàng mua nhà trả trước	39.521.793.174	25.971.661.476
Khách hàng khác	213.846.079.314	55.208.875.329
	1.213.054.553.304	1.919.276.372.631

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

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp tăng do hợp nhất	Số phải nộp trong kỳ	Số đã 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	20.232.652.331	17.077.845.245	-	96.706.764.503	99.095.229.303	23.712.890.349	18.169.618.463
Thuế xuất, nhập khẩu	11.713.129	-	-	1.423.383.264	1.483.744.582	72.074.447	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.777.626.687	259.242.398.001	-	258.876.426.859	276.772.861.758	8.299.595.960	243.867.932.375
Thuế thu nhập cá nhân	2.424.715.285	7.868.789.309	769.457.584	34.521.264.990	37.207.619.328	3.390.581.718	6.917.758.988
Thuế tài nguyên	3.642.339	499.915.058	-	1.422.744.448	1.626.433.225	4.102.632	296.686.574
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	304.083.964	25.859.476.908	-	39.779.941.983	33.719.603.111	109.083.964	31.724.815.780
Các loại thuế, phí khác	886.206.700	52.778.738.239	-	7.573.327.269	5.915.946.325	815.102.252	54.365.014.735
	29.640.640.435	363.327.162.760	769.457.584	440.303.853.316	455.821.437.632	36.403.431.322	355.341.826.915

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.082.235.966.958	1.033.571.924.368
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu, môi giới, hoa hồng đại lý	45.911.230.751	23.761.013.132
Chi phí lãi vay phải trả	27.685.199.899	29.171.249.248
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp, khách sạn	27.059.208.620	10.498.620.165
Chi phí quảng cáo, truyền thông	20.706.677.453	1.500.000.000
Chi phí phải trả khác	73.527.794.341	50.842.024.087
	1.277.126.078.022	1.149.344.831.000
b. Dài hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	187.715.243.506	238.323.318.020
	187.715.243.506	238.323.318.020

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu trong 12 tháng tới	101.310.045.885	37.645.328.372
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	5.759.603.114	3.359.101.446
	107.069.648.999	41.004.429.818
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu sau 12 tháng tới	2.556.373.686.179	2.538.814.760.334
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	64.670.300	161.675.654
	2.556.438.356.479	2.538.976.435.988

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	99.177.322.000	141.423.818.432
Phải trả Bộ Xây dựng về Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (i)	38.743.400.841	38.743.400.841
Phải trả các tổ đội thi công	33.593.913.410	76.001.062.015
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	20.974.870.027	21.016.439.412
Phải trả ủy thác xuất khẩu	20.873.418.683	9.924.665.612
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.727.995.483	9.330.172.613
Các khoản trích theo lương	7.973.308.757	5.112.494.192
Các khoản phải trả khác	66.659.812.082	55.893.665.384
	299.724.041.283	357.445.718.501
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược, đặt cọc dài hạn	56.450.061.565	57.950.729.481
Các khoản phải trả, phải nộp khác	832.305.500	832.305.500
	57.282.367.065	58.783.034.981

- (i) Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m³/năm". Trong năm 2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2022 phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư và các nguồn kinh phí thực hiện dự án này và giao cho Tổng Công ty chủ động lựa chọn đơn vị thẩm định giá xác định giá trị tài sản thuộc sở hữu nhà nước để hoàn trả. Căn cứ Nghị quyết số 212/TCT-HĐQT ngày 06 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đang đề xuất Bộ Xây dựng xem xét, phê duyệt tạm hoàn trả phần giá trị nêu trên do dự án chưa có kết quả thẩm định giá tài sản chính thức được phê duyệt.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị
						Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	1.959.869.044.042	1.959.869.044.042	30.000.000.000	3.811.312.465.765	3.852.439.775.712	1.948.741.734.095
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 25)	612.101.822.945	612.101.822.945	-	511.910.333.349	343.090.480.027	780.921.676.267
Trong đó:						
Vay dài hạn đến hạn trả	549.324.033.145	549.324.033.145	-	486.187.128.390	308.969.623.497	726.541.538.038
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	62.777.789.800	62.777.789.800	-	25.723.204.959	34.120.856.530	54.380.138.229
	2.571.970.866.987	2.571.970.866.987	30.000.000.000	4.323.222.799.114	4.195.530.255.739	2.729.663.410.362

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số đầu kỳ	Số cuối kỳ	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
	VND	VND			
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.175.721.414.366	1.288.331.036.711	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, hàng tồn kho, khoản phải thu của Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh của Tổng Công ty và các hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	384.321.982.733	340.207.956.067	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C	Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, hàng tồn kho và các hợp đồng tiền gửi

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số đầu kỳ VND	Số cuối kỳ VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	131.514.530.575	130.867.433.213	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và hàng tồn kho luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh
Ngân hàng TMCP Quân đội	90.000.000.000	49.643.440.664	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 5 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp bằng hàng hóa và hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	86.030.934.882	55.812.891.877	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình và các hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	39.700.000.000	70.000.000.000	Thời hạn cho vay ngắn hạn không quá 3 tháng, thời hạn cho vay tài trợ theo LC xuất khẩu không vượt quá 6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	20.000.000.000		- Thời hạn cho vay ngắn hạn không quá 3 tháng.	Bổ sung vốn lưu động, chiết khấu bộ chứng từ, phát hành LC Upas nội địa	Cầm cố bằng giấy tờ có giá do ngân hàng phát hành. Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình
Ngân hàng TMCP Quốc tế	2.388.528.000	1.551.450.199	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định hữu hình
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	1.181.924.446	181.924.446	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản đảm bảo là hàng tồn kho luân chuyển
Vay cá nhân và đối tượng khác	29.009.729.040	12.145.600.918	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	1.959.869.044.042	1.948.741.734.095			

Lãi suất của các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Tổng Công ty được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong kỳ, lãi suất biến động trong khoảng từ 4,0%/năm đến 14,2%/năm.

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu kỳ		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	2.728.125.798.425	2.728.125.798.425	596.478.861.732	295.834.688.247	3.028.769.971.910	3.028.769.971.910
Nợ thuê tài chính dài hạn	124.202.226.662	124.202.226.662	23.577.278.218	38.770.139.868	109.009.365.012	109.009.365.012
	2.852.328.025.087	2.852.328.025.087	620.056.139.950	334.604.828.115	3.137.779.336.922	3.137.779.336.922
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	612.101.822.945	612.101.822.945			780.921.676.267	780.921.676.267
- Số phải trả sau 12 tháng	2.240.226.202.142	2.240.226.202.142			2.356.857.660.655	2.356.857.660.655

Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số đầu kỳ VND	Số cuối kỳ VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.509.247.687.050	2.715.249.829.360	Từ 2022 đến 2028	Đầu tư dự án Khu Công Nghiệp, dự án xây dựng nhà xưởng, nhà kho để cho thuê, đầu tư nhà máy, mua máy móc thiết bị, đầu tư nhà máy, Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải, Dự án Nhà máy Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các tài sản hình thành trong tương lai của dự án
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	94.199.373.081	102.827.756.708	36 tháng	Đầu tư Dự án Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình

TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09a-DN/HN

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số đầu kỳ VND	Số cuối kỳ VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	100.000.000.000	60 tháng	Vay bù đắp chi phí đền bù giải phóng mặt bằng Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các tài sản hình thành trong tương lai của dự án
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	64.520.847.500	50.668.762.750	Từ 2023 đến 2025	Đầu tư nhà máy	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình và hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	2.492.492.700	2.029.286.700	Từ 2023 đến 2027	Đầu tư dự án đầu tư, mua sắm máy móc thiết bị; đầu tư Nhà máy gia công kính	Thế chấp bằng tài sản cố định hình thành từ nguồn vốn vay
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	242.520.000	-	48 tháng	Đầu tư mua sắm Tài sản cố định hữu hình	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình (đã giải chấp)
Vay cá nhân và đối tượng khác	57.422.878.094	57.994.336.392	Theo thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	2.728.125.798.425	3.028.769.971.910			

Lãi suất của các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Tổng Công ty được quy định theo từng hợp đồng cho vay. Trong kỳ, lãi suất biến động trong khoảng từ 5,9%/năm đến 10,0%/năm.

Chi tiết các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số đầu kỳ VND	Số cuối kỳ VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	78.081.622.812	60.221.401.545	Từ 24 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam	28.822.524.451	24.361.263.995	Từ 36 đến 48 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	16.896.912.722	23.820.314.543	Từ 36 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH BIDV-Sumit Trust - Chi nhánh Hà Nội	401.166.677	606.384.929	Từ 36 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
	124.202.226.662	109.009.365.012			

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

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	780.921.676.267	612.101.822.945
Trong năm thứ hai	727.247.130.565	758.643.768.094
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.468.542.427.622	1.268.300.509.965
Sau năm năm	161.068.102.468	213.281.924.083
	3.137.779.336.922	2.852.328.025.087
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(780.921.676.267)	(612.101.822.945)
Số phải trả sau 12 tháng	2.356.857.660.655	2.240.226.202.142

26. THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	9.569.988.904	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	12.064.548.591	11.622.511.554
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.634.537.495	11.622.511.554
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	53.902.126.321	43.507.518.139
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	189.448.791.622	143.808.899.270
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	243.350.917.942	187.316.417.409
	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		
Phát sinh từ các khoản lợi nhuận chưa thực hiện	(442.037.037)	-
Phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	(690.560.955)	-
Phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	45.639.892.352	1.868.427.678
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	44.507.294.360	1.868.427.678

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	19.049.734.800	20.972.993.000
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	6.765.470.568	8.656.913.640
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	5.286.721.719	-
Khác	299.262.142	1.886.776.142
	31.401.189.229	31.516.682.782
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định (ii)	280.834.000.000	280.834.000.000
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	130.926.682.784	148.059.594.860
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	5.429.741.737	5.390.308.879
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	23.599.137.009	942.313.118
Dự phòng phải trả khác	13.183.782.000	-
	453.973.343.530	435.226.216.857

(i) Chi phí hoàn nguyên môi trường trích vào chi phí sản xuất tại các công ty con:

- Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera sử dụng khi thực hiện hoàn nguyên môi trường sau khi kết thúc thời gian khai thác mỏ Hồ Xanh và mỏ Phai Hạ.
- Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long sử dụng khi thực hiện hoàn nguyên môi trường sau khi kết thúc thời gian khai thác các mỏ đất sét.

(ii) Phản ánh khoản trích trước chi phí sửa chữa lớn tại Công ty Kính nổi Viglacera - chi nhánh của Tổng Công ty theo đặc thù kỹ thuật của dây chuyền sản xuất kính.

28. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	242.213.792.463	215.143.108.478
Tăng trong kỳ	62.827.544.378	103.595.920.016
- Trích quỹ	62.827.544.378	103.595.920.016
Giảm trong kỳ	(37.069.132.921)	(26.689.931.403)
- Sử dụng quỹ	(37.069.132.921)	(26.689.931.403)
Số dư cuối kỳ	<u>267.972.203.920</u>	<u>292.049.097.091</u>

29. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	429.400.238.372	407.017.339.704
Giảm trong kỳ	(56.456.671.392)	(7.864.471.331)
- Sử dụng quỹ	(9.517.504.042)	(7.622.654.669)
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	(185.916.666)	(241.816.662)
- Chuyển tài sản cố định hình thành từ quỹ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 40)	(46.753.250.684)	-
Số dư cuối kỳ	<u>372.943.566.980</u>	<u>399.152.868.373</u>

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ Đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024											
Số dư đầu kỳ	4.483.500.000.000	929.867.056.019	17.162.355.346	(1.713.600)	(211.681.407.015)	1.121.249.807.094	6.457.877.936	6.257.939.977	1.462.623.130.973	1.671.073.149.737	9.486.508.196.467
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	364.875.946.394	43.548.302.768	408.424.249.162
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	474.721.519.459	-	-	(474.291.572.155)	-	429.947.304
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(101.161.417.983)	(2.434.502.033)	(103.595.920.016)
Trả thù lao của Người quản lý	-	-	-	-	-	-	-	-	(907.061.014)	(717.138.986)	(1.624.200.000)
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(105.188.542.000)	(105.188.542.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	22.805.541.400	-	-	(12.251.226)	22.793.290.174
Khác	-	-	-	-	-	-	(24.571.841)	-	(65.963.334)	(9.933.492)	(100.468.667)
Số dư cuối kỳ	4.483.500.000.000	929.867.056.019	17.162.355.346	(1.713.600)	(211.681.407.015)	1.595.971.326.553	29.238.847.495	6.257.939.977	1.251.073.062.881	1.606.259.084.768	9.707.646.552.424
Cho kỳ hoạt động kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025											
Số dư đầu kỳ	4.483.500.000.000	929.867.056.019	17.162.355.346	(1.713.600)	(211.681.407.015)	1.595.971.326.553	27.034.728.326	6.257.939.977	1.426.065.505.266	1.644.049.261.603	9.918.225.052.475
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	758.787.946.616	79.413.188.838	838.201.135.454
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	157.817.609.124	-	-	(157.817.609.124)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.381.805.552)	(4.445.738.826)	(62.827.544.378)
Trả thù lao của Người quản lý (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.204.629.856)	(1.030.370.144)	(2.235.000.000)
Trả cổ tức (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35.830.004.000)	(35.830.004.000)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171.500.000.000	171.500.000.000
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	16.191.661.768	-	-	8.440.293	16.200.102.061
Khác	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.789.693.506)	(1.576.923)	(1.791.270.429)
Số dư cuối kỳ	4.483.500.000.000	929.867.056.019	17.162.355.346	(1.713.600)	(211.681.407.015)	1.753.788.935.677	43.226.390.094	6.257.939.977	1.965.659.713.844	1.853.663.200.841	10.841.442.471.183

- (i) Trong kỳ, Tổng Công ty và các công ty con tiến hành trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị từ nguồn lợi nhuận năm 2024 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Chi tiết như sau:

Công ty	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng thành viên	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi VND	Chi trả thù lao Người quản lý VND
Tổng Công ty Viglacera – CTCP	Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHCD ngày 10 tháng 6 năm 2025	52.010.547.876	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Nghị quyết số 02/TLT-ĐHCD ngày 20 tháng 3 năm 2025	1.038.987.119	156.000.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 20 tháng 3 năm 2025	842.944.575	126.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Nghị quyết số 03/VIT-ĐHCD ngày 25 tháng 3 năm 2025	2.184.465.019	336.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Nghị quyết số 15/VIH-ĐHCD ngày 26 tháng 3 năm 2025	640.353.418	216.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Nghị quyết số 11/VIKD-ĐHCD ngày 19 tháng 3 năm 2025	-	420.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Nghị quyết số 68/P&B/NQ-ĐHCD ngày 21 tháng 3 năm 2025	558.503.577	189.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Nghị quyết số 05/2025/NQ-TV ngày 26 tháng 3 năm 2025	9.835.003	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHCD ngày 25 tháng 3 năm 2025	5.541.907.791	132.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Nghị quyết số 01/NQ/ĐHCD-TN ngày 06 tháng 6 năm 2025	-	660.000.000
Tổng cộng		62.827.544.378	2.235.000.000
Trong đó:			
- Phần trích từ nguồn vốn Công ty mẹ		58.381.805.552	1.204.629.856
- Phần trích từ nguồn vốn Cổ đông không kiểm soát		4.445.738.826	1.030.370.144

- (ii) Trong kỳ, Tổng Công ty và các công ty con thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2024 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Chi tiết như sau:

Công ty	Nội dung	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	Ngày chốt quyền	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHCD ngày 25 tháng 3 năm 2025	15/04/2025	84.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	Nghị quyết số 01/NQ-ĐHCD ngày 20 tháng 3 năm 2025	29/04/2025	5.250.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	Nghị quyết số 15/VIH-ĐHCD ngày 26 tháng 3 năm 2025	30/06/2025	3.640.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	Nghị quyết số 05/2025/NQ-TV ngày 26 tháng 3 năm 2025	09/06/2025	300.000.000
Tổng cộng				93.190.000.000
Trong đó:				
- Công ty con chi trả cổ tức cho Công ty mẹ đã loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ				57.359.996.000
- Chi trả cổ tức cho cổ đông của Công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát				35.830.004.000

Cổ phiếu	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	448.350.000	448.350.000
Cổ phiếu phổ thông	448.350.000	448.350.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	448.350.000	448.350.000
Cổ phiếu phổ thông	448.350.000	448.350.000

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 10 ngày 28 tháng 02 năm 2025, vốn điều lệ của Tổng Công ty là 4.483.500.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4.483.500.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

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

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

Toàn bộ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định là nguồn vốn nhận từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng công trình 3 tuyến đường quanh khu tổ hợp Samsung, Khu Công nghiệp Yên Phong, xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng chung toàn Khu Công nghiệp nhằm mục đích đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công nghiệp Yên Phong. Giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 33.257.044.278 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 34.774.602.928 VND).

32. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a. Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	835.532,25	926.500,51
Euro (EUR)	134.889,90	320.188,93
Rúp Nga	81.270,32	94.927,26
Đồng Peso	20.137,88	20.137,88
b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	12.543.088.998	12.543.179.907

33. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	22.273.244.888.599	3.898.602.393.781	1.338.294.951.310	3.503.931.813.889	767.526.565.068	155.280.825.166	(6.712.219.358.831)	25.224.662.078.982
Tài sản không phân bổ								238.655.411.551
Tổng tài sản	22.273.244.888.599	3.898.602.393.781	1.338.294.951.310	3.503.931.813.889	767.526.565.068	155.280.825.166	(6.712.219.358.831)	25.463.317.490.533
Nợ phải trả của các bộ phận	(14.381.611.526.021)	(2.690.179.269.316)	(1.151.760.664.891)	(2.733.858.797.540)	(379.295.977.292)	(95.965.050.573)	7.087.404.228.503	(14.345.267.057.130)
Nợ phải trả không phân bổ								(243.350.917.942)
Tổng nợ phải trả	(14.381.611.526.021)	(2.690.179.269.316)	(1.151.760.664.891)	(2.733.858.797.540)	(379.295.977.292)	(95.965.050.573)	7.087.404.228.503	(14.588.617.975.072)

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	22.037.954.535.301	3.351.951.429.840	1.405.876.914.336	3.482.257.600.435	740.818.287.710	137.512.398.492	(6.705.669.467.900)	24.450.701.698.214
Tài sản không phân bổ								376.717.229.924
Tổng tài sản	22.037.954.535.301	3.351.951.429.840	1.405.876.914.336	3.482.257.600.435	740.818.287.710	137.512.398.492	(6.705.669.467.900)	24.827.418.928.138
Nợ phải trả của các bộ phận	(14.898.607.325.715)	(2.409.269.810.117)	(1.226.283.621.914)	(2.732.959.709.705)	(366.900.222.908)	(81.828.010.472)	7.028.745.845.505	(14.687.102.855.326)
Nợ phải trả không phân bổ								(187.316.417.409)
Tổng nợ phải trả	(14.898.607.325.715)	(2.409.269.810.117)	(1.226.283.621.914)	(2.732.959.709.705)	(366.900.222.908)	(81.828.010.472)	7.028.745.845.505	(14.874.419.272.735)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	2.481.862.366.412	712.494.332.629	490.821.217.920	1.617.957.828.569	563.806.857.653	216.489.949.694	6.083.432.552.877
Chi phí hoạt động kinh doanh	1.078.886.792.457	748.116.406.412	331.995.976.879	1.310.766.523.759	461.077.258.471	159.888.664.637	4.090.731.622.615
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	1.402.975.573.955	(35.622.073.783)	158.825.241.041	307.191.304.810	102.729.599.182	56.601.285.057	1.992.700.930.262
Chi phí không phân bổ							785.081.858.709
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							1.207.619.071.553
Thu nhập khác							25.840.453.892
Kết quả từ hoạt động tài chính							(91.876.500.283)
Lợi nhuận trước thuế							1.141.583.025.162
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại							303.381.889.708
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							838.201.135.454

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị: VND

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.985.383.854.724	785.539.278.967	323.015.789.911	1.547.703.270.047	545.402.799.826	163.818.758.272	5.350.863.751.747
Chi phí hoạt động kinh doanh	1.032.472.889.783	736.375.512.650	274.006.919.874	1.299.037.158.726	490.969.129.993	125.662.947.651	3.958.524.558.677
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	952.910.964.941	49.163.766.317	49.008.870.037	248.666.111.321	54.433.669.833	38.155.810.621	1.392.339.193.070
Chi phí không phân bổ							659.658.698.339
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh							732.680.494.731
(Lỗ) khác							(3.977.523.475)
Kết quả từ hoạt động tài chính							(153.764.543.845)
Lợi nhuận trước thuế							574.938.427.411
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại							166.514.178.249
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp							408.424.249.162

Theo khu vực địa lý

Hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, hoạt động xuất khẩu chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10%) nên Tổng Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

34. DOANH THU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng	3.738.264.012.000	3.455.377.297.432
Doanh thu bán bất động sản	132.809.824.356	71.829.869.507
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	749.024.562.361	804.273.896.370
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	491.450.714.952	327.290.000.222
Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát	1.621.086.809.120	1.556.657.258.000
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	563.806.857.653	545.401.873.900
Doanh thu bán các sản phẩm bao bì, má phanh	20.508.428.032	28.937.635.797
Doanh thu bán sản phẩm bê tông khí	109.546.862.524	57.620.912.259
Doanh thu từ khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản và vận chuyển	26.556.690.891	31.735.198.545
Doanh thu bán hàng khác	23.473.262.111	31.630.652.832
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.385.586.277.682	1.923.255.904.790
Dịch vụ cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp (i)	1.967.351.830.993	1.626.670.361.014
Doanh thu từ các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn, khu nghỉ dưỡng (ii)	381.700.711.063	282.547.551.433
Dịch vụ tư vấn xây dựng và thí nghiệm vật liệu xây dựng	5.571.711.202	4.220.074.421
Dịch vụ khác	30.962.024.424	9.817.917.922
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	4.336.072.770
Các khoản giảm trừ doanh thu	(40.417.736.805)	(32.105.523.245)
Chiết khấu thương mại	(32.968.894.918)	(24.902.062.829)
Hàng bán bị trả lại	(6.959.584.184)	(7.045.875.050)
Giảm giá hàng bán	(489.257.703)	(157.585.366)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.083.432.552.877	5.350.863.751.747
Trong đó: Doanh thu thuần với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 44)	5.074.606.020	3.992.413.186

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

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

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất VND	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất VND	Chênh lệch VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	1.936.209.852.970	23.678.677.160	1.912.531.175.810
Giá vốn cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	610.058.715.217	12.007.661.919	598.051.053.298
Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	1.326.151.137.753	11.671.015.241	1.314.480.122.512

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

35. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của hàng bán	3.098.627.578.824	2.973.842.444.987
Giá vốn bán bất động sản	108.085.413.351	54.525.181.464
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	748.116.406.411	736.375.512.610
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	331.995.976.880	274.006.919.876
Giá vốn bán các sản phẩm gạch ốp lát	1.310.766.523.760	1.299.037.158.726
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	461.077.258.471	490.969.129.993
Giá vốn bán các sản phẩm bao bì, má phanh	12.053.711.419	19.078.341.669
Giá vốn bán sản phẩm bê tông khí	85.418.745.214	45.706.512.693
Giá vốn hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản và vận chuyển	21.437.018.878	25.721.518.231
Giá vốn bán hàng khác	19.676.524.440	28.422.169.725
Giá vốn dịch vụ cung cấp	1.654.487.948.985	1.762.281.203.718
Giá vốn dịch vụ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng (i)	662.383.905.194	780.157.221.075
Giá vốn các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư, khách sạn, khu nghỉ dưỡng	308.417.473.910	195.232.356.197
Giá vốn dịch vụ tư vấn xây dựng và thí nghiệm vật liệu xây dựng	3.922.997.593	2.330.271.767
Giá vốn dịch vụ khác	17.379.667.094	4.404.133.604
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	2.558.131.047
	4.090.731.622.615	3.958.524.558.677

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

- Giá vốn ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao là 610.058.715.217 VND, đã bao gồm các ảnh hưởng điều chỉnh giảm giá vốn do thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành theo Quyết định số 93/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2025 với số tiền 14,9 tỷ VND; Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải theo Quyết định số 125/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 47,9 tỷ VND; Dự án Khu công nghiệp Phú Hà theo Quyết định số 126/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 192,8 tỷ VND, Dự án Khu công nghiệp Đông Mai theo Quyết định số 127/TCT-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 với số tiền 67 tỷ VND; Dự án Khu Công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên theo Tờ trình số 48/CTYM-KHĐT ngày 19 tháng 6 năm 2025 với số tiền 80,8 tỷ VND; và
- Giá vốn ghi nhận phân bổ theo thời hạn thuê là 52.325.189.977 VND.

36. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.334.833.777.707	1.984.023.260.930
Chi phí nhân công	792.768.563.891	647.832.976.661
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	989.863.315.940	1.124.358.183.853
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.141.190.962.844	788.361.552.210
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng	75.199.244.593	(42.042.464.984)
Chi phí khác	389.096.382.962	327.214.435.708
	5.722.952.247.937	4.829.747.944.378

37. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	37.885.229.412	28.000.793.415
Lãi phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	29.428.939.390	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	9.640.446.648	12.013.429.490
Doanh thu hoạt động tài chính khác	445.500.713	38.801.704
	77.400.116.163	40.053.024.609

38. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	130.321.188.278	133.342.310.254
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	21.240.246.016	16.692.424.001
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.681.615.723	4.989.864.961
Chi phí tài chính khác	753.864.107	1.119.340.784
	159.996.914.124	156.143.940.000

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	74.062.638.034	67.535.579.860
Chi phí vận chuyển	90.468.151.065	85.224.227.757
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	24.128.538.929	22.784.794.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.134.900.271	1.407.175.571
Chi phí dịch vụ mua ngoài	126.507.863.823	102.126.849.717
Chi phí khác	98.919.970.534	70.764.877.907
	415.222.062.656	349.843.504.954
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	180.961.904.753	144.950.735.383
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.893.109.715	5.630.168.188
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.985.948.901	11.278.342.530
Thuế, phí và lệ phí	11.581.644.739	9.469.592.615
Chi phí dịch vụ mua ngoài	62.189.543.268	42.256.091.032
Chi phí dự phòng	6.759.123.815	13.558.261.626
Chi phí khác	92.488.520.862	82.672.002.011
	369.859.796.053	309.815.193.385

40. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập do chuyển tài sản hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 29)	46.753.250.684	-
(Hoàn lại) tiền thuê đất được ưu đãi cho các nhà đầu tư thứ cấp tại các Khu công nghiệp theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP	(17.707.415.865)	-
Thu nhập từ phí quản lý và các chi phí làm thủ tục chuyển đổi hợp đồng	4.836.893.662	1.915.225.482
Thu từ phạt hợp đồng và lãi chậm thanh toán	33.018.935	11.416.954.071
Các khoản khác	4.854.063.164	12.166.623.765
	38.769.810.580	25.498.803.318

41. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế kỳ này	258.874.595.348	164.645.750.571
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	258.874.595.348	164.645.750.571

42. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	758.787.946.616	364.875.946.394
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý (VND)</i>	-	(59.586.435.408)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	758.787.946.616	305.289.510.986
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	448.350.000	448.350.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.692	681

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty và các công ty con chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận trong kỳ có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý. Nếu Tổng Công ty và các công ty con trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao của Người quản lý cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 thì lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trong kỳ sẽ giảm đi tương ứng.

Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý từ lợi nhuận sau thuế năm 2024, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh so với số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	364.875.946.394	-	364.875.946.394
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý (VND)	-	(59.586.435.408)	(59.586.435.408)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	364.875.946.394	(59.586.435.408)	305.289.510.986
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	448.350.000	-	448.350.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	814		681

43. CÁC KHOẢN CAM KẾT**Cam kết thuê hoạt động**

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

Cam kết góp vốn

Tổng Công ty có các cam kết góp vốn trong tương lai, cụ thể:

- Góp vốn vào Công ty Vimariel - CTCP: Theo giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 201800507 điều chỉnh lần 3 ngày 01 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty cam kết góp 17.171.192,51 EUR. Đến 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty đã góp tổng cộng 15.381.611,28 EUR bao gồm tiền chuyển khoản với số tiền 13.969.956,93 EUR tương ứng với 367.161.927.631 VND và tài sản có giá trị 1.411.654,35 EUR tương ứng với 35.010.439.495 VND.
- Góp vốn thành lập các công ty với tổng số tiền cam kết đầu tư dự kiến là 1.131 tỷ VND.

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

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

Công ty	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	Cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty liên doanh đến hết ngày 05 tháng 6 năm 2025
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết
Các thành viên trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát	Nhân sự chủ chốt

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.074.606.020	3.992.413.186
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	2.768.178.782	3.436.669.500
Công ty SanVig - CTCP	1.727.774.250	32.476.167
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	437.712.188	483.187.519
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	140.940.800	40.080.000
Mua hàng	97.039.162.022	138.907.142.170
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	61.112.306.483	71.188.733.520
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	21.656.759.295	47.613.005.040
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	14.270.096.244	20.105.403.610

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	12.507.189.414	14.735.008.063
Công ty SanVig - CTCP	6.237.292.159	6.631.207.759
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	250.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	43.497.216	947.803.785
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	813.385.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
Phải thu dài hạn của khách hàng	2.142.749.698	2.142.749.698
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	2.142.749.698	2.142.749.698
Trả trước cho người bán ngắn hạn	3.995.503.215	5.824.999.111
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	3.750.909.179	4.266.499.134
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	1.313.905.941
Phải thu ngắn hạn khác	5.506.308.908	5.506.701.597
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.053.370.612	2.006.710.000
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	750.952.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	47.053.301
Phải trả người bán ngắn hạn	56.531.299.145	59.754.571.468
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	55.155.932.416	57.280.103.801
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	212.889.794	264.377.196
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	1.047.613.536

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

		Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng Quản trị		4.050.000.000	4.050.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 6 năm 2025)	738.000.000	810.000.000
Ông Trần Mạnh Hữu	Chủ tịch (bổ nhiệm từ ngày 10 tháng 6 năm 2025)	72.000.000	-
Ông Trần Ngọc Anh	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	810.000.000	810.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	810.000.000	810.000.000
Ông Lê Bá Thọ	Thành viên	810.000.000	810.000.000
Bà Trần Thị Minh Loan	Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc	810.000.000	810.000.000
Ban Tổng Giám đốc		2.826.144.359	3.884.267.237
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc	810.000.000	810.000.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 8 năm 2024)	160.650.000	760.014.863
Ông Hoàng Kim Bồng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 01 tháng 7 năm 2024)	137.340.783	808.723.825
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc	781.142.609	806.401.134
Ông Nguyễn Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc	145.271.119	309.319.854
Ông Quách Hữu Thuận	Phó Tổng Giám đốc	791.739.848	389.807.561
Ban Kiểm soát		1.733.087.959	1.708.044.838
Ông Trần Mạnh Hữu	Trưởng ban miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 6 năm 2025	633.245.000	695.025.000
Bà Nguyễn Thị Thắm	Trưởng ban (bổ nhiệm từ ngày 10 tháng 6 năm 2025) và Thành viên (miễn nhiệm từ ngày 10 tháng 6 năm 2025)	545.410.944	495.653.309
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên	517.365.348	517.366.529
Ông Nguyễn Việt Trung	Thành viên (bổ nhiệm từ ngày 10 tháng 6 năm 2025)	37.066.667	-
		8.609.232.318	9.642.312.075

45. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Thực hiện theo định hướng phát triển Tổng Công ty trong giai đoạn mới được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, ngày 02 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị đã ban hành nghị quyết triển khai nhiệm vụ "Đổi mới và tinh gọn cách thức tổ chức hoạt động". Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng Công ty đang phối hợp với các đơn vị tư vấn để xây dựng kế hoạch tiến độ và phương án chi tiết trình phê duyệt, làm cơ sở thực hiện đối với từng nhóm/lĩnh vực hoạt động.

Tổng Thị Thùy
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng

Trần Thị Minh Loan
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 18 tháng 8 năm 2025