

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIÊN SƠN**

Khu Công nghiệp Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>               | <b><u>TRANG</u></b> |
|--------------------------------------|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC             | 1 - 2               |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 3 - 4               |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 5 - 7               |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 8                   |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 9 - 10              |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH        | 11 - 43             |



## **CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN**

Khu Công nghiệp Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

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

#### **Hội đồng Quản trị**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Ông Đoàn Hải Mậu    | Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2025)<br>Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2025)  |
| Ông Mai Xuân Đức    | Chủ tịch (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)<br>Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2025<br>Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)<br>Bổ nhiệm lại ngày 12 tháng 11 năm 2025) |
| Ông Trần Mạnh Hữu   | Chủ tịch (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)  |
| Ông Đinh Quang Huy  | Thành viên  |
| Ông Lê Tiến Dũng    | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2025)   |
| Bà Nguyễn Thị Thắm  | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2025)   |
| Ông Nguyễn Duy Trúc | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2025)   |
| Ông Đặng Minh Tâm   | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)<br>Miễn nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2025)   |

#### **Ban Giám đốc**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Ông Lê Tiến Dũng      | Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 14 tháng 11 năm 2025)      |
| Ông Đoàn Hải Mậu      | Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 14 tháng 11 năm 2025)    |
| Ông Nguyễn Duy Trúc   | Phó Giám đốc                                       |
| Ông Mai Xuân Đức      | Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 12 năm 2025)  |
| Ông Nguyễn Chí Hòa    | Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 12 năm 2025)  |
| Ông Nguyễn Hồng Chiến | Phó Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01 tháng 12 năm 2025)  |
| Ông Trương Ngọc Minh  | Phó Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2025) |

#### **Ban Kiểm soát**

|                      |  |
|----------------------|--|
| Ông Nguyễn Quang Hải | Trưởng ban                                       |
| Ông Phan Văn Huyền   | Thành viên                                       |
| Ông Tạ Hồng Phương   | Thành viên (Bổ nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025)   |
| Ông Đặng Quốc Tuấn   | Thành viên (Miễn nhiệm ngày 25 tháng 3 năm 2025) |

2500-C  
IG TY  
HH  
TOÁN  
HTTE  
NAM  
Ổ HẠ

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban 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 hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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 Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc, 



**Lê Tiến Dũng**  
**Giám đốc**

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2026

Số: 0541 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 09 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

### **Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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.



**Trần Xuân Ánh**

**Phó Tổng Giám đốc**

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

**Nguyễn Anh Tuấn**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 1472-2023-001-1

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                     | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|---|------------|-------------|--------------------------|------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>1.088.087.008.760</b> | <b>968.449.991.540</b> |
| <b>I. Tiền</b>                              | <b>110</b> | <b>5</b>    | <b>21.931.663.145</b>    | <b>82.360.674.791</b>  |
| 1. Tiền                                     | 111        |             | 21.931.663.145           | 82.360.674.791         |
| <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>190.499.337.495</b>   | <b>64.570.831.150</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 6           | 188.282.810.859          | 66.098.253.058         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | 7           | 6.217.811.671            | 1.731.717.489          |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 8           | 7.454.442.091            | 8.168.374.733          |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        | 9           | (11.455.727.126)         | (11.427.514.130)       |
| <b>III. Hàng tồn kho</b>                    | <b>140</b> | <b>10</b>   | <b>757.201.652.930</b>   | <b>702.876.595.366</b> |
| 1. Hàng tồn kho                             | 141        |             | 799.008.417.858          | 718.350.858.927        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho           | 149        |             | (41.806.764.928)         | (15.474.263.561)       |
| <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>            | <b>150</b> |             | <b>118.454.355.190</b>   | <b>118.641.890.233</b> |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        | 11          | 2.291.853.710            | 845.347.004            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ      | 152        |             | 115.448.919.671          | 117.152.144.476        |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | 18          | 713.581.809              | 644.398.753            |

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN  | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                        | <b>200</b> |             | <b>1.030.746.236.722</b> | <b>1.146.795.928.491</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>             | <b>210</b> |             | <b>8.510.900.000</b>     | <b>5.942.060.000</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn khác                         | 216        | 8           | 8.510.900.000            | 5.942.060.000            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                       | <b>220</b> |             | <b>985.465.028.130</b>   | <b>1.103.917.315.541</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                      | 221        | 12          | 914.287.620.128          | 1.019.532.568.340        |
| - Nguyên giá                                     | 222        |             | 1.924.746.911.543        | 1.848.803.815.825        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 223        |             | (1.010.459.291.415)      | (829.271.247.485)        |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                | 224        | 13          | 61.503.139.788           | 74.302.849.617           |
| - Nguyên giá                                     | 225        |             | 103.563.265.921          | 134.337.931.114          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 226        |             | (42.060.126.133)         | (60.035.081.497)         |
| 3. Tài sản cố định vô hình                       | 227        | 14          | 9.674.268.214            | 10.081.897.584           |
| - Nguyên giá                                     | 228        |             | 21.146.948.640           | 21.146.948.640           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                         | 229        |             | (11.472.680.426)         | (11.065.051.056)         |
| <b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>1.205.051.967</b>     | <b>39.246.500</b>        |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang               | 242        |             | 1.205.051.967            | 39.246.500               |
| <b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>250</b> | <b>15</b>   | <b>12.000.000.000</b>    | <b>12.000.000.000</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết                   | 252        |             | 12.000.000.000           | 12.000.000.000           |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                | 253        |             | -                        | 1.300.000.000            |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn             | 254        |             | -                        | (1.300.000.000)          |
| <b>V. Tài sản dài hạn khác</b>                   | <b>260</b> |             | <b>23.565.256.625</b>    | <b>24.897.306.450</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                     | 261        | 11          | 23.565.256.625           | 24.897.306.450           |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b><br><b>(270=100+200)</b> | <b>270</b> |             | <b>2.118.833.245.482</b> | <b>2.115.245.920.031</b> |

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


## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN   | Mã<br>số   | Thuyết<br>minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---|------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>   | <b>300</b> |                | <b>1.467.326.249.424</b> | <b>1.484.683.418.209</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>   | <b>310</b> |                | <b>1.127.278.663.544</b> | <b>1.003.845.993.716</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                | 311        | 16             | 294.949.339.394          | 229.242.433.385          |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                          | 312        | 17             | 114.311.029.033          | 468.433.727              |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                        | 313        | 18             | 10.435.982.755           | 10.009.516.019           |
| 4. Phải trả người lao động                                    | 314        |                | 42.813.504.619           | 36.629.470.890           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                                  | 315        | 19             | 4.946.616.170            | 6.599.458.717            |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                          | 318        |                | 161.675.530              | 1.443.312.343            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác                                     | 319        | 20             | 2.263.666.260            | 4.081.415.312            |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                          | 320        | 21             | 652.329.276.455          | 708.230.904.130          |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                  | 322        |                | 5.067.573.328            | 7.141.049.193            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>   | <b>330</b> |                | <b>340.047.585.880</b>   | <b>480.837.424.493</b>   |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                           | 336        |                | -                        | 161.675.654              |
| 2. Phải trả dài hạn khác                                      | 337        | 20             | 251.000.000              | 251.000.000              |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                           | 338        | 22             | 339.796.585.880          | 480.424.748.839          |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      | <b>400</b> |                | <b>651.506.996.058</b>   | <b>630.562.501.822</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>410</b> | <b>23</b>      | <b>651.506.996.058</b>   | <b>630.562.501.822</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                                     | 411        |                | 500.000.000.000          | 500.000.000.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a       |                | 500.000.000.000          | 500.000.000.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       | 412        |                | (3.361.823.052)          | (3.361.823.052)          |
| 3. Cổ phiếu quỹ   | 415        |                | (3.360.000)              | (3.360.000)              |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển                                      | 418        |                | 81.407.219.855           | 81.407.219.855           |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          | 421        |                | 73.464.959.255           | 52.520.465.019           |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |                | -                        | 85.366.107               |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |                | 73.464.959.255           | 52.435.098.912           |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440=300+400)                   | <b>440</b> |                | <b>2.118.833.245.482</b> | <b>2.115.245.920.031</b> |

  
Nguyễn Thị Thúy Hà  
Người lập biểu

  
Nguyễn Xuân Đồng  
Kế toán trưởng

  
Lê Tiến Dũng  
Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026


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


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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU  | Thuyết minh |    | Năm nay           | Năm trước         |
|---|-------------|----|-------------------|-------------------|
|   | Mã số       |    |                   |                   |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                         | 01          | 25 | 2.332.568.320.330 | 2.153.998.225.922 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                   | 02          | 25 | 25.270.597.871    | 10.853.317.466    |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)     | 10          | 25 | 2.307.297.722.459 | 2.143.144.908.456 |
| 4. Giá vốn hàng bán   | 11          | 26 | 2.073.611.022.958 | 1.943.253.122.991 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)       | 20          |    | 233.686.699.501   | 199.891.785.465   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                  | 21          | 28 | 970.169.254       | 622.817.342       |
| 7. Chi phí tài chính  | 22          | 29 | 85.294.059.431    | 96.933.511.594    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                       | 23          |    | 84.073.025.693    | 92.932.012.402    |
| 8. Chi phí bán hàng   | 25          | 30 | 34.648.537.500    | 21.651.188.152    |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                   | 26          | 30 | 22.432.965.873    | 18.809.141.339    |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+21-22-(25+26)) | 30          |    | 92.281.305.951    | 63.120.761.722    |
| 11. Thu nhập khác   | 31          |    | 64.448.328        | 1.027.096.541     |
| 12. Chi phí khác  | 32          |    | 58.995.526        | 33.517.933        |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                     | 40          |    | 5.452.802         | 993.578.608       |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                  | 50          |    | 92.286.758.753    | 64.114.340.330    |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                  | 51          | 31 | 18.821.799.498    | 11.679.241.418    |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)           | 60          |    | 73.464.959.255    | 52.435.098.912    |
| 17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                      | 70          | 32 | 1.469             | 998               |

  
 Nguyễn Thị Thúy Hà  
 Người lập biểu

  
 Nguyễn Xuân Đồng  
 Kế toán trưởng

  
 Lê Tiến Dũng  
 Giám đốc


Ngày 09 tháng 3 năm 2026

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

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

Đơn vị: VND

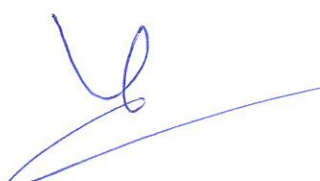
| CHỈ TIÊU  | Mã số | Năm nay           | Năm trước        |
|---|-------|-------------------|------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>   |       |                   |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01    | 92.286.758.753    | 64.114.340.330   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:  |       |                   |                  |
| Khấu hao tài sản cố định  | 02    | 163.620.717.936   | 166.203.565.311  |
| Các khoản dự phòng  | 03    | 25.060.714.363    | 6.455.477.735    |
| Lỗ/(lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    | 166.426.200       | (89.425.105)     |
| (Lãi) từ hoạt động đầu tư   | 05    | (31.675.333)      | (226.996.995)    |
| Chi phí lãi vay   | 06    | 84.073.025.693    | 92.932.012.402   |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                          | 08    | 365.175.967.612   | 329.388.973.678  |
| (Tăng) các khoản phải thu   | 09    | (127.520.729.710) | (5.341.149.308)  |
| (Tăng)/giảm hàng tồn kho  | 10    | (80.657.558.931)  | 39.084.593.655   |
| Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)  | 11    | 157.465.577.268   | 35.602.767.039   |
| (Tăng)/giảm chi phí trả trước   | 12    | (114.456.881)     | 22.414.595.171   |
| Tiền lãi vay đã trả   | 14    | (84.269.446.077)  | (93.542.861.754) |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15    | (16.763.359.821)  | (9.964.062.017)  |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 17    | (3.216.800.000)   | (1.200.766.000)  |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh   | 20    | 210.099.193.460   | 316.442.090.464  |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>  |       |                   |                  |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                            | 21    | (24.735.780.333)  | (4.611.235.740)  |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                         | 22    | -                 | 306.000.000      |
| 3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                           | 24    | 1.300.000.000     | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư   | 30    | (23.435.780.333)  | (4.305.235.740)  |

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Năm nay                  | Năm trước                |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |           |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ đi vay  | 33        | 1.822.759.793.863        | 1.695.024.991.003        |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        | (1.986.674.047.928)      | (1.916.840.747.461)      |
| 3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                              | 35        | (33.177.126.586)         | (31.209.252.649)         |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        | (50.000.000.000)         | -                        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> | <b>(247.091.380.651)</b> | <b>(253.025.009.107)</b> |
| <br>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br>(50=20+30+40)           | <b>50</b> | <b>(60.427.967.524)</b>  | <b>59.111.845.617</b>    |
| <br>Tiền đầu năm   | <b>60</b> | <b>82.360.674.791</b>    | <b>23.246.253.548</b>    |
| <br>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái<br>quy đổi ngoại tệ | 61        | (1.044.122)              | 2.575.626                |
| <br>Tiền cuối năm<br>(70=50+60+61)                             | <b>70</b> | <b>21.931.663.145</b>    | <b>82.360.674.791</b>    |



Nguyễn Thị Thúy Hà  
Người lập biểu



Nguyễn Xuân Đồng  
Kế toán trưởng



Lê Tiến Dũng  
Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

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

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

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

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 2300317851 (số cũ: 2103000297) đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 11 năm 2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 18 tháng 12 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh (nay là Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh) cấp.

Chủ sở hữu (Công ty mẹ) của Công ty là Tổng Công ty Viglacera – CTCP. Công ty mẹ tối cao của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.040 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 955 người).

**Hoạt động chính**

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

**Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Ngày 30 tháng 12 năm 2025, Giám đốc Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn ban hành Quyết định số 651/VIT-TCHC về việc tiếp nhận cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, chuyển chức năng và bộ phận nhân sự của Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (“VIKD”) thành Khối Kinh doanh của Công ty thực hiện theo Nghị quyết số 214/TCT-HĐQT ngày 27 tháng 8 năm 2025 về việc Phê duyệt phương án chi tiết “Đổi mới và tinh gọn cách thức tổ chức hoạt động của mảng Gạch ốp lát” của Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty mẹ của Công ty đã ban hành.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Công ty có 03 chi nhánh trực thuộc:

| Tên                         | Địa chỉ   | Hoạt động Kinh doanh chính       |
|-----------------------------|---|----------------------------------|
| Nhà máy Viglacera Thái Bình | Khu công nghiệp Tiên Hải, Xã Đồng Châu, Tỉnh Hưng Yên | Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát |

| Tên                             | Địa chỉ   | Hoạt động Kinh doanh chính       |
|---------------------------------|---|----------------------------------|
| Nhà máy Viglacera Mỹ Đức        | Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát |
| Nhà máy Gạch Viglacera Eurotile | Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh | Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát |

Thông tin về công ty liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

| Tên công ty                                      | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính           |
|--|----------------------------|---------------|------------------------|--------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera | Hà Nội                     | 40%           | 40%                    | Kinh doanh các sản phẩm gạch granite |

**Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính**

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty đã được kiểm toán.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

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

**Năm tài chính**

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

**3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH**

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200, và

- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài Chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

#### **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

##### **Ước tính kế toán**

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

##### **Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

##### **Các khoản đầu tư tài chính**

###### ***Các khoản đầu tư vào công ty liên kết***

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của 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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

###### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty 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 của 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, 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 và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm 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. Giá xuất kho của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. 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.

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

### **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. Số năm khấu hao cụ thể như sau:

|                                 | <b>Số năm</b> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc        | 05 - 50       |
| Máy móc thiết bị                | 05 - 20       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 10       |
| Thiết bị văn phòng              | 03 - 08       |
| Tài sản cố định khác            | 05            |

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.

### **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.

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của 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 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 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 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 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, truyền dẫn | 06 - 10 |

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình phản ánh giá trị quyền sử dụng đất, phần mềm máy tính, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính đối với phần mềm máy tính và thời gian thuê đối với quyền sử dụng đất. Số năm khấu hao cụ thể như sau:

|                   | Số năm |
|-------------------|--------|
| Quyền sử dụng đất | 49     |
| Phần mềm máy tính | 05     |

**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 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. Chi phí trả trước bao gồm phí sử dụng cơ sở hạ tầng, thuê đất, chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo dưỡng, công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty.

Tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đã trả theo các hợp đồng thuê đất và cơ sở hạ tầng trong thời hạn dưới 1 năm. Các khoản tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước ngắn hạn và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Các khoản chi phí sửa chữa, cải tạo, bảo dưỡng, công cụ dụng cụ xuất dùng và các chi phí khác được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Ghi nhận doanh thu**

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

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

- (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; 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.

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 được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

#### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa đã tiêu thụ trong năm báo cáo nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại và hàng bán bị trả lại, Công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm báo cáo nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

#### **Ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi 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.

### **Chi phí đi vay**

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

### **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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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 Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của 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.

5. TIỀN

|                                 | Số cuối năm<br>VND    | Số đầu năm<br>VND     |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 9.969.000             | 24.961.000            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 21.921.694.145        | 82.306.658.917        |
| Tiền đang chuyển                | -                     | 29.054.874            |
|                                 | <b>21.931.663.145</b> | <b>82.360.674.791</b> |

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND     |
|--|------------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera | 162.249.053.108        | 49.808.640.449        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera             | 5.497.020.731          | 4.748.502.439         |
| K. Hovnanian Distribution Services, Inc.         | 2.188.144.399          | -                     |
| Top One Construction Materials Inc               | 2.049.749.310          | -                     |
| Các khách hàng khác                              | 16.298.843.311         | 11.541.110.170        |
|  | <b>188.282.810.859</b> | <b>66.098.253.058</b> |

**Trong đó:**

|   |                        |                       |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)</b> | <b>167.844.664.461</b> | <b>54.557.142.888</b> |
|---|------------------------|-----------------------|

Quyền phát sinh từ quyền đòi nợ đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera và Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Tiên Sơn (xem Thuyết minh số 21).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|  | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|--|----------------------|----------------------|
| Sacmi (Singapore) PTE LTD                                    | 2.914.464.411        | -                    |
| Công ty Cổ phần A- Fire                                      | 1.285.000.000        | -                    |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Tâm Trí                             | 603.900.000          | -                    |
| Foshan Kejie Glaze Co., Ltd                                  | -                    | 375.405.000          |
| Công ty TNHH Sản xuất, Thương mại và Xuất nhập khẩu An Khang | -                    | 300.000.000          |
| Các nhà cung cấp khác  | 1.414.447.260        | 1.056.312.489        |
|  | <b>6.217.811.671</b> | <b>1.731.717.489</b> |

8. PHẢI THU KHÁC

|  | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                     |                      |                      |
| Phải thu thuế GTGT tương ứng với nợ thuê tài chính (i) | 2.893.911.190        | 4.158.475.655        |
| Phải thu ứng trước thuê tài sản                        | 1.082.400.000        | -                    |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (ii)                          | 1.186.000.000        | 1.904.000.000        |
| Phải thu tạm ứng                                       | 41.818.110           | 14.667.949           |
| Phải thu khác  | 2.250.312.791        | 2.091.231.129        |
|  | <b>7.454.442.091</b> | <b>8.168.374.733</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                      |                      |                      |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn (ii)                           | 8.510.900.000        | 5.942.060.000        |
|  | <b>8.510.900.000</b> | <b>5.942.060.000</b> |

(i) Phản ánh khoản phải thu về tiền thuế giá trị gia tăng tương ứng với nợ thuê tài chính đã ghi nhận sẽ được Công ty cho thuê tài chính xuất hóa đơn hàng kỳ.

(ii) Phản ánh chủ yếu khoản ký cược, ký quỹ để đảm bảo nghĩa vụ thuê tài chính với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam và Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam.

9. NỢ XẤU

|   | Số cuối năm           |                        |                       | Số đầu năm            |                        |                       |
|---|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|   | VND                   |                        |                       | VND                   |                        |                       |
|   | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng              | Giá gốc               | Giá trị có thể thu hồi | Dự phòng              |
| Công ty Đầu tư Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Quảng Tây | 1.579.191.158         | -                      | 1.579.191.158         | 1.579.191.158         | -                      | 1.579.191.158         |
| Công ty Cổ phần Long Định                                   | 1.139.212.339         | -                      | 1.139.212.339         | 1.139.212.339         | -                      | 1.139.212.339         |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nguyễn Dũng              | 1.133.430.600         | -                      | 1.133.430.600         | 1.133.430.600         | -                      | 1.133.430.600         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ Khí và Xây dựng Hà Nội            | 1.114.495.487         | -                      | 1.114.495.487         | 1.114.495.487         | -                      | 1.114.495.487         |
| Các đối tượng khác  | 6.489.397.542         | -                      | 6.489.397.542         | 6.461.184.546         | -                      | 6.461.184.546         |
|   | <b>11.455.727.126</b> | <b>-</b>               | <b>11.455.727.126</b> | <b>11.427.514.130</b> | <b>-</b>               | <b>11.427.514.130</b> |



10. HÀNG TỒN KHO

|                                      | Số cuối năm            |                         | Số đầu năm             |                         |
|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
|                                      | Giá gốc                | Dự phòng                | Giá gốc                | Dự phòng                |
|                                      | VND                    | VND                     | VND                    | VND                     |
| Hàng mua đang đi đường               | 8.957.572.471          | -                       | 5.787.231.539          | -                       |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 115.145.397.813        | (509.734.518)           | 94.961.681.201         | (736.737.213)           |
| Công cụ, dụng cụ                     | 39.353.167.790         | (2.719.080.192)         | 34.014.031.836         | (2.982.156.655)         |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 15.349.467.089         | -                       | 20.927.794.817         | -                       |
| Thành phẩm                           | 620.202.812.695        | (38.577.950.218)        | 562.660.119.534        | (11.755.369.693)        |
|                                      | <b>799.008.417.858</b> | <b>(41.806.764.928)</b> | <b>718.350.858.927</b> | <b>(15.474.263.561)</b> |

Trong năm, Công ty đã trích lập bổ sung dự phòng giảm giá thành phẩm với số tiền 26.822.580.525 VND (năm 2024 trích lập: 2.505.050.951 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm cuối năm có thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm trích lập dự phòng đầu năm, hoàn nhập dự phòng giảm giá công cụ, dụng cụ và nguyên vật liệu do tồn lâu ngày không còn giá trị sử dụng với số tiền lần lượt là 263.076.463 VND và 227.002.695 VND (năm 2024 trích lập lần lượt là: 2.982.156.655 VND và 736.737.213 VND).

Hàng tồn kho tại các Nhà máy gạch Viglacera Tiên Sơn, Nhà máy gạch Thái Bình và Nhà máy Gạch EuroTile được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Tiên Sơn và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình (xem Thuyết minh số 21 và 22).

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                     | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | VND                   | VND                   |
| <b>Ngắn hạn</b>                     |                       |                       |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng          | 1.691.853.710         | 845.347.004           |
| Phí sử dụng cơ sở hạ tầng, thuê đất | 600.000.000           | -                     |
|                                     | <b>2.291.853.710</b>  | <b>845.347.004</b>    |
| <b>Dài hạn</b>                      |                       |                       |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng          | 16.661.508.807        | 16.829.757.867        |
| Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng         | 4.938.667.981         | 6.364.307.763         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác      | 1.965.079.837         | 1.703.240.820         |
|                                     | <b>23.565.256.625</b> | <b>24.897.306.450</b> |

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                      | Nhà xưởng,<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải,<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>văn phòng | Khác          | Tổng              |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
|                                      | VND                         | VND                 | VND                                   | VND                   | VND           | VND               |
| NGUYÊN GIÁ                           |                             |                     |                                       |                       |               |                   |
| Số dư đầu năm                        | 565.565.557.142             | 1.273.970.015.032   | 5.495.035.513                         | 1.901.787.468         | 1.871.420.670 | 1.848.803.815.825 |
| Tăng trong năm                       | -                           | -                   | 1.309.670.000                         | -                     | -             | 1.309.670.000     |
| Đầu tư xây dựng cơ<br>bản hoàn thành | 930.735.781                 | 22.132.486.667      | -                                     | -                     | -             | 23.063.222.448    |
| Mua lại TSCĐ thuê tài<br>chính       | -                           | 48.647.960.180      | 2.922.243.090                         | -                     | -             | 51.570.203.270    |
| Số dư cuối năm                       | 566.496.292.923             | 1.344.750.461.879   | 9.726.948.603                         | 1.901.787.468         | 1.871.420.670 | 1.924.746.911.543 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ               |                             |                     |                                       |                       |               |                   |
| Số dư đầu năm                        | 204.708.466.750             | 616.583.319.838     | 4.309.535.828                         | 1.798.504.399         | 1.871.420.670 | 829.271.247.485   |
| Khấu hao trong năm                   | 32.495.901.124              | 97.660.702.359      | 405.592.809                           | 50.018.758            | -             | 130.612.215.050   |
| Mua lại TSCĐ thuê tài<br>chính       | -                           | 48.647.960.176      | 1.927.868.704                         | -                     | -             | 50.575.828.880    |
| Số dư cuối năm                       | 237.204.367.874             | 762.891.982.373     | 6.642.997.341                         | 1.848.523.157         | 1.871.420.670 | 1.010.459.291.415 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI                      |                             |                     |                                       |                       |               |                   |
| Tại ngày đầu năm                     | 360.857.090.392             | 657.386.695.194     | 1.185.499.685                         | 103.283.069           | -             | 1.019.532.568.340 |
| Tại ngày cuối năm                    | 329.291.925.049             | 581.858.479.506     | 3.083.951.262                         | 53.264.311            | -             | 914.287.620.128   |

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 914.287.620.128 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.005.058.913.712 VND) (xem Thuyết minh số 21 và 22).

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 423.183.069.344 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 337.304.494.870 VND).

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

|                               | Máy móc,<br>thiết bị<br>VND | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn<br>VND | Tổng<br>VND            |
|-------------------------------|-----------------------------|---|------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                             |   |                        |
| Số dư đầu năm                 | 131.415.688.024             | 2.922.243.090                             | 134.337.931.114        |
| Tăng trong năm                | 20.795.538.077              | -   | 20.795.538.077         |
| Chuyển sang TSCĐ Hữu<br>hình  | (48.647.960.180)            | (2.922.243.090)                           | (51.570.203.270)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>103.563.265.921</b>      | <b>-</b>                                  | <b>103.563.265.921</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                             |   |                        |
| Số dư đầu năm                 | 58.553.666.594              | 1.481.414.903                             | 60.035.081.497         |
| Trích khấu hao trong năm      | 32.154.419.715              | 446.453.801                               | 32.600.873.516         |
| Chuyển sang TSCĐ Hữu<br>hình  | (48.647.960.176)            | (1.927.868.704)                           | (50.575.828.880)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>42.060.126.133</b>       | <b>-</b>                                  | <b>42.060.126.133</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                             |   |                        |
| Tại ngày đầu năm              | 72.862.021.430              | 1.440.828.187                             | 74.302.849.617         |
| Tại ngày cuối năm             | 61.503.139.788              | -   | 61.503.139.788         |

Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 14.344.047.797 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.243.473.817 VND).

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Quyền<br>sử dụng đất<br>VND | Phần mềm<br>máy tính<br>VND | Tổng<br>VND           |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                             |                             |                       |
| Số dư đầu năm                 | 19.973.839.140              | 1.173.109.500               | 21.146.948.640        |
| Số dư cuối năm                | 19.973.839.140              | 1.173.109.500               | 21.146.948.640        |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                             |                             |                       |
| Số dư đầu năm                 | 9.891.941.556               | 1.173.109.500               | 11.065.051.056        |
| Khấu hao trong năm            | 407.629.370                 | -                           | 407.629.370           |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <b>10.299.570.926</b>       | <b>1.173.109.500</b>        | <b>11.472.680.426</b> |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                             |                             |                       |
| Tại ngày đầu năm              | 10.081.897.584              | -                           | 10.081.897.584        |
| Tại ngày cuối năm             | 9.674.268.214               | -                           | 9.674.268.214         |

Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.674.268.214 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.081.897.584 VND) (xem Thuyết minh 21 và 22).

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.173.109.500 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.173.109.500 VND).

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|  | Số cuối năm           |                 | Số đầu năm            |                        |
|--|-----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND | Giá gốc<br>VND        | Dự phòng<br>VND        |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>                 | <b>12.000.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>12.000.000.000</b> | <b>-</b>               |
| - Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera | 12.000.000.000        | -               | 12.000.000.000        | -                      |
| <b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>                      | <b>-</b>              | <b>-</b>        | <b>1.300.000.000</b>  | <b>(1.300.000.000)</b> |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera             | -                     | -               | 1.300.000.000         | (1.300.000.000)        |
|  | <b>12.000.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>13.300.000.000</b> | <b>(1.300.000.000)</b> |

Trong năm, Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera hoạt động kinh doanh có lãi.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính 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.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera và Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 35.

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty sử dụng 1.200.000 cổ phần đang nắm giữ tương đương với 40% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera để cầm cố làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh KCN Tiên Sơn (xem Thuyết minh số 21 và 22)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|  | Số cuối năm     |                       | Số đầu năm      |                       |
|--|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|
|  | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ | Giá trị         | Số có khả năng trả nợ |
|  | VND             | VND                   | VND             | VND                   |
| Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long   | 58.282.231.127  | 58.282.231.127        | -               | -                     |
| Công ty Cổ phần Công nghệ TOHOKU   | 18.322.081.586  | 18.322.081.586        | 18.380.260.389  | 18.380.260.389        |
| Công ty Cổ phần Phân phối Khí Thấp áp Dầu khí  | 18.564.317.958  | 18.564.317.958        | -               | -                     |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội   | 16.319.627.426  | 16.319.627.426        | -               | -                     |
| Công ty Cổ phần Sản xuất và Dầu tư Hải Anh   | 12.446.133.508  | 12.446.133.508        | 14.908.648.704  | 14.908.648.704        |
| Công ty TNHH Esmalglass Itaca Việt Nam   | 11.641.978.197  | 11.641.978.197        | 8.030.220.946   | 8.030.220.946         |
| Công ty TNHH Torrecid Việt Nam   | 10.442.506.797  | 10.442.506.797        | 3.970.859.654   | 3.970.859.654         |
| King-strong Diamond Applied Technology Co., LTD  | 9.089.366.489   | 9.089.366.489         | 12.189.756.101  | 12.189.756.101        |
| Công ty TNHH Fritta Việt Nam   | 7.512.402.695   | 7.512.402.695         | 11.714.362.233  | 11.714.362.233        |
| Công ty Cổ phần Phân phối Khí Thấp áp Dầu khí - Xí nghiệp Phân phối Khí Thấp áp Vũng Tàu | 467.022.017     | 467.022.017           | 24.204.909.825  | 24.204.909.825        |
| Công ty Cổ phần LILAMA 18  | -               | -                     | 1.135.953.866   | 1.135.953.866         |
| Các nhà cung cấp khác  | 131.861.671.594 | 131.861.671.594       | 134.707.461.667 | 134.707.461.667       |
|  | 294.949.339.394 | 294.949.339.394       | 229.242.433.385 | 229.242.433.385       |

Trong đó:  
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan  
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)

5.935.172.661



17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND  |
|--|------------------------|--------------------|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera | 112.967.151.319        | -                  |
| Các khách hàng khác                              | 1.343.877.714          | 468.433.727        |
|  | <b>114.311.029.033</b> | <b>468.433.727</b> |

Trong đó:

|   |                 |   |
|---|-----------------|---|
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35) | 112.967.151.319 | - |
|---|-----------------|---|

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

|                                 | Số đầu năm<br>VND    | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong năm<br>VND | Số cuối năm<br>VND   |
|---------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng           | 3.272.524.781        | 24.704.403.521                  | 27.113.871.501                     | 863.056.801          |
| Thuế xuất, nhập khẩu            | -                    | 1.038.236.218                   | 1.038.236.218                      | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 6.713.359.821        | 18.821.799.498                  | 16.763.359.821                     | 8.771.799.498        |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất     | -                    | 178.036.982                     | 311.564.719                        | (133.527.737)        |
| Thuế thu nhập cá nhân           | 23.631.417           | 2.314.788.364                   | 2.383.046.326                      | (44.626.545)         |
| Các loại thuế khác              | (644.398.753)        | 380.628.450                     | 271.657.224                        | (535.427.527)        |
| Phí và lệ phí phải nộp nhà nước | -                    | 1.819.909.565                   | 1.018.783.109                      | 801.126.456          |
|                                 | <b>9.365.117.266</b> | <b>49.257.802.598</b>           | <b>48.900.518.918</b>              | <b>9.722.400.946</b> |

Trong đó:

|                            |                |                |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Thuế và các khoản phải thu | 644.398.753    | 713.581.809    |
| Thuế và các khoản phải nộp | 10.009.516.019 | 10.435.982.755 |

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

|                                 | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay                 | 2.244.208.763        | 2.440.629.147        |
| Chi phí quảng cáo, truyền thông | 2.590.000.000        | -                    |
| Chi phí bảo hành sản phẩm       | -                    | 4.094.014.756        |
| Các khoản trích trước khác      | 112.407.407          | 64.814.814           |
|                                 | <b>4.946.616.170</b> | <b>6.599.458.717</b> |

Trong đó:

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| Chi phí phải trả ngắn hạn với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35) | - | 4.094.014.756 |
|--|---|---------------|

20. PHẢI TRẢ KHÁC

|   | Số cuối năm<br>VND   | Số đầu năm<br>VND    |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                |                      |                      |
| Phải trả bảo lãnh Hợp đồng lao động cho nhân viên | 868.823.630          | 868.823.630          |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                     | 207.000.000          | 207.000.000          |
| Phải trả khác                                     | 1.187.842.630        | 3.005.591.682        |
|   | <b>2.263.666.260</b> | <b>4.081.415.312</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                 |                      |                      |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                      | 251.000.000          | 251.000.000          |
|   | <b>251.000.000</b>   | <b>251.000.000</b>   |

CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B09-DN

21. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|   | Số đầu năm             |                        | Tăng                     | Trong năm                |                        | Số cuối năm            |     |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----|
|   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |                          | Giảm                     | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | VND |
|   |                        | VND                    |                          | VND                      |                        | VND                    |     |
| <b>a. Vay ngắn hạn</b>  | <b>487.428.441.036</b> | <b>487.428.441.036</b> | <b>1.777.213.378.759</b> | <b>1.784.475.295.419</b> | <b>480.166.524.376</b> | <b>480.166.524.376</b> |     |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Tiên Sơn (i)          | 283.242.968.001        | 283.242.968.001        | 1.077.834.435.497        | 1.095.617.865.349        | 265.459.538.149        | 265.459.538.149        |     |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng Tiền (ii)  | 21.151.984.508         | 21.151.984.508         | 30.442.377.813           | 29.157.882.595           | 22.436.479.726         | 22.436.479.726         |     |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (iii)             | 183.033.488.527        | 183.033.488.527        | 668.936.565.449          | 659.699.547.475          | 192.270.506.501        | 192.270.506.501        |     |
| <b>b. Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Xem thuyết minh số 22)</b>           | <b>220.802.463.094</b> | <b>220.802.463.094</b> | <b>174.347.314.969</b>   | <b>222.987.025.984</b>   | <b>172.162.752.079</b> | <b>172.162.752.079</b> |     |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình                   | 145.400.000.000        | 145.400.000.000        | 134.050.000.000          | 145.400.000.000          | 134.050.000.000        | 134.050.000.000        |     |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Từ Sơn                              | 43.409.899.397         | 43.409.899.397         | 21.877.192.985           | 44.409.899.398           | 20.877.192.984         | 20.877.192.984         |     |
| Công ty TNHH cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam                          | 6.928.928.950          | 6.928.928.950          | 12.009.624.498           | 8.113.491.839            | 10.825.061.609         | 10.825.061.609         |     |
| Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam | 25.063.634.747         | 25.063.634.747         | 6.410.497.486            | 25.063.634.747           | 6.410.497.486          | 6.410.497.486          |     |
|   | <b>708.230.904.130</b> | <b>708.230.904.130</b> | <b>1.951.560.693.728</b> | <b>2.008.462.321.403</b> | <b>652.329.276.455</b> | <b>652.329.276.455</b> |     |

(i) Số dư bao gồm:

- Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Tiên Sơn theo Hợp đồng số 01/2025-HĐCVHM/NHCT285-VIT ngày 12 tháng 9 năm 2025 với kỳ hạn vay 12 tháng cho mục đích bổ sung vốn lưu động bằng việc thế chấp hàng hóa, nguyên vật liệu tồn kho tại Nhà máy gạch Viglacera Tiên Sơn, Nhà máy gạch Viglacera Mỹ Đức và Nhà máy gạch Viglacera Thái Bình, tài sản gắn liền với đất tại Nhà máy gạch Viglacera Thái Bình, một số máy móc thiết bị thuộc Nhà máy gạch Viglacera Tiên Sơn và Nhà máy gạch Viglacera Thái Bình, quyền phát sinh từ quyền đòi nợ đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera và Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera, 1.200.000 cổ phần tính theo mệnh giá 10.000 VND Công ty đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera với lãi suất thay đổi theo từng kế ước nhận nợ. Tổng mức dư nợ vay tại mọi thời điểm không quá 350.000.000 VND, lãi suất lần giải ngân gần nhất là 6,9%/năm (xem Thuyết minh số 6, Thuyết minh số 10 và Thuyết minh số 15).
- Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Tiên Sơn theo Hợp đồng phát hành thư tín dụng hạn mức số 01/2025-HĐLCHM/NHCT285-VIT ngày 12 tháng 9 năm 2025 với kỳ hạn vay 12 tháng cho mục đích phục vụ hoạt động mua hàng hóa, dịch vụ với lãi suất theo từng khoản nhận nợ bằng việc thế chấp hàng hóa, nguyên vật liệu tồn kho tại Nhà máy gạch Viglacera Tiên Sơn, Nhà máy gạch Viglacera Mỹ Đức và Nhà máy gạch Viglacera Thái Bình, tài sản gắn liền với đất tại Nhà máy gạch Viglacera Thái Bình, một số máy móc thiết bị thuộc Nhà máy gạch Viglacera Tiên Sơn và Nhà máy gạch Viglacera Thái Bình, quyền phát sinh từ quyền đòi nợ đối với Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera và Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera. Hạn mức phát hành thư tín dụng tại mọi thời điểm không vượt quá 20.000.000 VND.
- (ii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng Tiền theo hợp đồng số 01/2025/175280/HĐTD ngày 08 tháng 9 năm 2025 với kỳ hạn vay 12 tháng cho mục đích bổ sung vốn lưu động, bằng việc thế chấp một số máy móc thiết bị thuộc Nhà máy gạch Viglacera Tiên Sơn, Nhà máy gạch Viglacera Bạch Mã và Nhà máy gạch Viglacera Mỹ Đức; quyền đòi nợ, khoản phải thu phát sinh từ nguồn vốn cấp tín dụng và hàng tồn kho luân chuyển hình thành từ nguồn vốn cấp tín dụng của Ngân hàng với lãi suất thay đổi theo từng kế ước nhận nợ. Tổng mức dư nợ vay tại mọi thời điểm không quá 50.000.000 VND, lãi suất lần giải ngân gần nhất là 5,6%/năm.
- (iii) Phản ánh khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng số 221/2025-HĐCVHM/NHCT124 - VIGLACERATIENSON ngày 12 tháng 9 năm 2025 với kỳ hạn vay 12 tháng cho mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh gạch ốp lát của Nhà máy gạch Viglacera EuroTile bằng việc thế chấp công trình xây dựng trên đất; dây chuyền máy móc thiết bị, hàng tồn kho của Nhà máy Gạch Viglacera Eurotile và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất với lãi suất thay đổi theo từng kế ước nhận nợ. Tổng mức dư nợ vay tại mọi thời điểm không quá 250.000.000 VND, lãi suất lần giải ngân gần nhất là 6,9%/năm (xem Thuyết minh số 10, Thuyết minh số 12 và Thuyết minh số 14).

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|  | Giá trị                | Số đầu năm                |                       | Trong năm              |                        | Số cuối năm               |  |
|--|------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|--|
|  |                        | Số có khả năng trả nợ VND | Tăng                  | Giảm                   | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ VND |  |
| <b>a. Vay dài hạn</b>  | <b>646.600.555.249</b> | <b>646.600.555.249</b>    | <b>30.561.590.017</b> | <b>202.198.752.509</b> | <b>474.963.392.757</b> | <b>474.963.392.757</b>    |  |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (DA Bạch Mã GĐ1) (i)   | 256.310.000.000        | 256.310.000.000           | -                     | 125.400.000.000        | 130.910.000.000        | 130.910.000.000           |  |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình (DA Bạch Mã GĐ2) (ii)  | 284.263.919.074        | 284.263.919.074           | -                     | 20.000.000.000         | 264.263.919.074        | 264.263.919.074           |  |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Từ Sơn (DA Mỹ Đức) (iii)                 | 29.199.373.081         | 29.199.373.081            | -                     | 29.199.373.081         | -                      | -                         |  |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Từ Sơn (DA Bạch Mã) (iv)                 | 65.000.000.000         | 65.000.000.000            | 30.000.000.000        | 15.210.526.317         | 79.789.473.683         | 79.789.473.683            |  |
| Vay dài hạn cá nhân  | 11.827.263.094         | 11.827.263.094            | 561.590.017           | 12.388.853.111         | -                      | -                         |  |
| <b>b. Nợ thuê tài chính dài hạn</b>  | <b>54.626.656.684</b>  | <b>54.626.656.684</b>     | <b>15.546.415.104</b> | <b>33.177.126.586</b>  | <b>36.995.945.202</b>  | <b>36.995.945.202</b>     |  |
| Công ty TNHH Cho thuê Tài chính Quốc tế Việt Nam (v)                           | 23.152.524.451         | 23.152.524.451            | 15.546.415.104        | 8.113.491.839          | 30.585.447.716         | 30.585.447.716            |  |
| Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (vi) | 31.474.132.233         | 31.474.132.233            | -                     | 25.063.634.747         | 6.410.497.486          | 6.410.497.486             |  |
|  | <b>701.227.211.933</b> | <b>701.227.211.933</b>    | <b>46.108.005.121</b> | <b>235.375.879.095</b> | <b>511.959.337.959</b> | <b>511.959.337.959</b>    |  |

**Trong đó:**

|   |                 |                 |  |  |                 |                 |  |
|---|-----------------|-----------------|--|--|-----------------|-----------------|--|
| - Số phải trả trong vòng 12 tháng (xem Thuyết minh số 21) | 220.802.463.094 | 220.802.463.094 |  |  | 172.162.752.079 | 172.162.752.079 |  |
| - Số phải trả sau 12 tháng                                | 480.424.748.839 | 480.424.748.839 |  |  | 339.796.585.880 | 339.796.585.880 |  |

- (i) Phản ánh khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng số 168/2021-HĐCVDADT/NHCT124-VIGLACERATIENSON ngày 28 tháng 6 năm 2021 với thời hạn vay là 66 tháng cho mục đích thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Đầu tư mua lại nhà máy gạch Bạch Mã bằng việc thế chấp tài sản gắn liền với đất, dây chuyền máy móc thiết bị, hàng tồn kho của Nhà máy gạch Viglacera Eurotile, công suất 8,0 triệu m<sup>2</sup>/năm tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là thành phố Hồ Chí Minh) với lãi suất thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Tổng mức dư nợ vay tại mọi thời điểm không quá 486.781.000.000 VND, lãi suất lần giải ngân gần nhất là 8,7%/năm (xem Thuyết minh số 10, Thuyết minh số 12 và Thuyết minh số 14).
- (ii) Phản ánh khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng số 135/2022-HĐCVDADT/NHCT124-VIGLACERATIENSON ngày 10 tháng 5 năm 2022 với thời hạn vay là 72 tháng cho các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án; Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện Dự án "Đầu tư dây chuyền sản xuất sản phẩm tấm lớn tại nhà máy gạch Viglacera EuroTile, công suất 2,0 triệu m<sup>2</sup>/năm" bằng việc thế chấp tài sản gắn liền với đất, dây chuyền máy móc thiết bị, hàng tồn kho của Nhà máy gạch Viglacera Eurotile với lãi suất thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Tổng mức dư nợ vay tại mọi thời điểm không quá 343.000.000.000 VND, lãi suất lần giải ngân gần nhất là 8,7%/năm (xem Thuyết minh số 10, Thuyết minh số 12 và Thuyết minh số 14).
- (iii) Phản ánh khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Từ Sơn theo Hợp đồng số 27/2022/HĐTD/TSN ngày 28 tháng 11 năm 2022 với kỳ hạn vay là 36 tháng cho mục đích thanh toán chi phí đầu tư Nhà máy Viglacera Mỹ Đức. Khoản vay được thế chấp bằng công trình xây dựng trên đất; dây chuyền máy móc thiết bị của Nhà máy Viglacera Mỹ Đức và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất với lãi suất thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Tổng mức dư nợ vay tại mọi thời điểm không quá 90.000.000.000 VND, lãi suất lần giải ngân gần nhất là 7,5%/năm (xem Thuyết minh số 12 và Thuyết minh số 14).
- (iv) Phản ánh khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Từ Sơn theo Hợp đồng số 53/2024/HĐTD/TSN ngày 27 tháng 8 năm 2024 với kỳ hạn vay là 60 tháng cho mục đích thanh toán chi phí đầu tư Nhà máy Viglacera EuroTile. Khoản vay được thế chấp bằng công trình xây dựng trên đất; dây chuyền máy móc thiết bị của Nhà máy Viglacera Mỹ Đức và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất với lãi suất thay đổi theo từng khế ước nhận nợ. Tổng mức dư nợ vay tại mọi thời điểm không quá 100.000.000.000 VND, lãi suất lần giải ngân gần nhất là 7,5%/năm (xem Thuyết minh số 12 và Thuyết minh số 14).
- (v) Phản ánh khoản nợ thuê tài chính dài hạn với Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam theo các Hợp đồng cho thuê tài chính với tài sản đảm bảo là khoản ký quỹ như trình bày tại Thuyết minh số 8; lãi suất thả nổi với lãi suất trong năm là 8,85%/năm.
- (vi) Phản ánh khoản nợ thuê tài chính dài hạn với Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo các Hợp đồng cho thuê tài chính với tài sản đảm bảo là khoản ký quỹ như trình bày tại Thuyết minh số 8; lãi suất thả nổi với lãi suất trong năm là 9,5%/năm.

Thời gian trả nợ của các khoản vay và nợ thuế tài chính dài hạn như sau:

|  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--|------------------------|------------------------|
|  | VND                    | VND                    |
| Trong vòng một năm   | 172.162.752.079        | 220.802.463.094        |
| Trong năm thứ hai  | 186.839.548.923        | 210.288.404.034        |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm  | 152.957.036.957        | 270.136.344.805        |
|  | <b>511.959.337.959</b> | <b>701.227.211.933</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn) | 172.162.752.079        | 220.802.463.094        |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>  | <b>339.796.585.880</b> | <b>480.424.748.839</b> |

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

|   | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau<br>thuế<br>chưa phân phối | Tổng cộng        |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------|--------------------------|---|------------------|
|   | VND                       | VND                     | VND          | VND                      | VND                                     | VND              |
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                | 500.000.000.000           | (3.361.823.052)         | (3.360.000)  | 81.407.219.855           | 85.366.107                              | 578.127.402.910  |
| Lợi nhuận trong năm                       | -                         | -                       | -            | -                        | 52.435.098.912                          | 52.435.098.912   |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>                  | 500.000.000.000           | (3.361.823.052)         | (3.360.000)  | 81.407.219.855           | 52.520.465.019                          | 630.562.501.822  |
| Lợi nhuận trong năm                       | -                         | -                       | -            | -                        | 73.464.959.255                          | 73.464.959.255   |
| Chia cổ tức (i)                           | -                         | -                       | -            | -                        | (50.000.000.000)                        | (50.000.000.000) |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi<br>(i) | -                         | -                       | -            | -                        | (1.434.465.019)                         | (1.434.465.019)  |
| Trả thù lao của Hội đồng Quản trị (i)     | -                         | -                       | -            | -                        | (336.000.000)                           | (336.000.000)    |
| Thưởng Ban quản lý (i)                    | -                         | -                       | -            | -                        | (750.000.000)                           | (750.000.000)    |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                 | 500.000.000.000           | (3.361.823.052)         | (3.360.000)  | 81.407.219.855           | 73.464.959.255                          | 651.506.996.058  |

(i) Theo Nghị quyết số 03/VIT-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Đại hội đồng Cổ đông, các cổ đông đã phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024, trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi, trả thù lao của Hội đồng Quản trị và thưởng Ban quản lý với số tiền lần lượt là 1.434.465.019 VND, 336.000.000 VND và 750.000.000 VND và chia cổ tức cho cổ đông với số tiền 50.000.000 VND, tương ứng với 10% vốn điều lệ.



**Cổ phiếu**

|  | <b>Số cuối năm</b> | <b>Số đầu năm</b> |
|--|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 50.000.000         | 50.000.000        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>              | <i>50.000.000</i>  | <i>50.000.000</i> |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                  | 336                | 336               |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>              | <i>336</i>         | <i>336</i>        |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 49.999.664         | 49.999.664        |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>              | <i>49.999.664</i>  | <i>49.999.664</i> |

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

**Vốn điều lệ**

Theo Giấy phép kinh doanh số 2300317851 (số cũ: 2103000297) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bắc Ninh (nay là Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh) cấp lần đầu ngày 01 tháng 11 năm 2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 18 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

|                                 | <b>Vốn đã góp</b>      |             |                        |             |
|---------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
|                                 | <b>Số cuối năm</b>     |             | <b>Số đầu năm</b>      |             |
|                                 | <b>VND</b>             | <b>%</b>    | <b>VND</b>             | <b>%</b>    |
| Tổng Công ty Viglacera - CTCP   | 255.000.000.000        | 51,00%      | 255.000.000.000        | 51,00%      |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX | 91.972.400.000         | 18,39%      | 91.972.400.000         | 18,39%      |
| Cổ đông khác                    | 153.027.600.000        | 30,61%      | 153.027.600.000        | 30,61%      |
|                                 | <b>500.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>500.000.000.000</b> | <b>100%</b> |

**24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**Tài sản thuê ngoài**

|   | <b>Số cuối năm</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|---|------------------------|------------------------|
|   | <b>VND</b>             | <b>VND</b>             |
| Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của hợp đồng thuê hoạt động tài sản không hủy ngang theo các thời hạn |                        |                        |
| Từ 1 năm trở xuống  | 21.324.257.984         | 18.924.257.984         |
| Trên 1 năm đến 5 năm  | 75.316.907.646         | 73.202.000.862         |
| Trên 5 năm  | 368.359.902.524        | 389.261.601.041        |
|   | <b>465.001.068.154</b> | <b>481.387.859.887</b> |

**Ngoại tệ**

|     | <b>Số cuối năm</b> | <b>Số đầu năm</b> |
|-----|--------------------|-------------------|
| USD | 8.643,34           | 14.257,18         |
| EUR | 985,71             | 3.280,03          |

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|  | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát   | 2.261.394.843.483        | 2.130.246.854.197        |
| Doanh thu bán các sản phẩm gia công CNC từ gạch ốp lát   | 68.236.598.807           | 20.841.783.815           |
| Doanh thu khác   | 2.936.878.040            | 2.909.587.910            |
|  | <b>2.332.568.320.330</b> | <b>2.153.998.225.922</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>  |                          |                          |
| Chiết khấu thương mại  | 23.640.078.472           | 9.915.418.434            |
| Hàng bán bị trả lại  | 1.630.519.399            | 937.899.032              |
|  | <b>25.270.597.871</b>    | <b>10.853.317.466</b>    |
| <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>2.307.297.722.459</b> | <b>2.143.144.908.456</b> |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 35) | <b>2.232.859.820.721</b> | <b>2.116.450.978.035</b> |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|  | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn bán các sản phẩm gạch ốp lát                 | 1.990.205.913.223        | 1.916.499.205.310        |
| Giá vốn bán các sản phẩm gia công CNC từ gạch ốp lát | 54.905.416.072           | 19.868.639.685           |
| Giá vốn bán khác                                     | 2.167.192.296            | 661.333.177              |
| Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho             | 26.332.501.367           | 6.223.944.819            |
|  | <b>2.073.611.022.958</b> | <b>1.943.253.122.991</b> |

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                   | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu     | 1.531.796.889.595        | 1.429.115.617.859        |
| Chi phí nhân công                 | 246.507.731.830          | 213.706.541.169          |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định  | 163.620.717.936          | 166.203.565.311          |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 98.316.636.995           | 68.134.070.445           |
| Chi phí dự phòng                  | 26.360.714.363           | 6.215.694.751            |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài         | 91.049.642.742           | 53.881.512.565           |
| Thuế, phí và lệ phí               | 3.713.784.295            | 40.265.163               |
| Chi phí khác                      | 21.290.774.008           | 20.006.212.625           |
|                                   | <b>2.182.656.891.764</b> | <b>1.957.303.479.888</b> |

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|  | Năm nay<br>VND     | Năm trước<br>VND   |
|--|--------------------|--------------------|
| Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm            | 938.493.921        | 489.971.449        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm | -                  | 89.425.105         |
| Lãi tiền gửi   | 31.675.333         | 43.420.788         |
|  | <b>970.169.254</b> | <b>622.817.342</b> |

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|   | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay  | 84.073.025.693        | 92.932.012.402        |
| Phí thanh toán thư tín dụng                                     | 435.206.136           | -                     |
| (Hoàn nhập)/ Trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | (1.300.000.000)       | 239.782.984           |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm                        | 1.919.401.402         | 1.027.339.843         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm             | 166.426.200           | -                     |
| Chi phí tài chính khác  | -                     | 2.734.376.365         |
|   | <b>85.294.059.431</b> | <b>96.933.511.594</b> |

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

|  | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí bán hàng</b>                            |                       |                       |
| Chi phí nhân viên bán hàng                         | 1.434.947.900         | -                     |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                      | 4.779.211.376         | 2.103.071.497         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 19.842.081.662        | 12.846.408.818        |
| Chi phí khác                                       | 8.592.296.562         | 6.701.707.837         |
|  | <b>34.648.537.500</b> | <b>21.651.188.152</b> |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                |                       |                       |
| Chi phí nhân viên quản lý                          | 10.313.923.953        | 9.009.331.790         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                          | 4.335.644.975         | 4.928.347.266         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                   | 367.678.808           | 510.528.678           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                          | 17.170.000            | 19.471.000            |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi | 28.212.996            | (8.250.068)           |
| Thuế, phí và lệ phí                                | 1.844.349.845         | 22.690.967            |
| Chi phí khác                                       | 5.525.985.296         | 4.327.021.706         |
|  | <b>22.432.965.873</b> | <b>18.809.141.339</b> |

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

|   | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                           |                       |                       |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 18.821.799.498        | 11.679.241.418        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                      | <b>18.821.799.498</b> | <b>11.679.241.418</b> |

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

|  | Năm nay<br>VND        | Năm trước<br>VND      |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>92.286.758.753</b> | <b>64.114.340.330</b> |
| <b>Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế</b>   |                       |                       |
| <i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>                                   | <i>1.822.238.738</i>  | <i>33.083.662</i>     |
| <b>Thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>  | <b>94.108.997.491</b> | <b>64.147.423.992</b> |
| <i>Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%</i>                                      | <i>94.108.997.491</i> | <i>52.644.990.191</i> |
| <i>Thu nhập chịu thuế được giảm 50% số thuế phải nộp (i)</i>                         | <i>-</i>              | <i>11.502.433.801</i> |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b> | <b>18.821.799.498</b> | <b>11.679.241.418</b> |

- (i) Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0151100102 ngày 19 tháng 6 năm 2017 của Ban Quản lý các khu công nghiệp Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 02 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo đối với thu nhập chịu thuế phát sinh từ Nhà máy Viglacera Mỹ Đức. Năm 2025 Nhà máy Viglacera Mỹ Đức hết được hưởng ưu đãi giảm 50% số thuế phải nộp.

### 32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|  | Năm nay               | Năm trước<br>(Trình bày lại) |
|--|-----------------------|------------------------------|
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>  | <b>73.464.959.255</b> | <b>52.435.098.912</b>        |
| Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi thù lao thành viên Hội đồng Quản trị không chuyên trách (VND) (*) | -                     | (2.520.465.019)              |
| <b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>  | <b>73.464.959.255</b> | <b>49.914.633.893</b>        |
| Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong năm (Cổ phiếu)  | 49.999.664            | 49.999.664                   |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>   | <b>1.469</b>          | <b>998</b>                   |

- (\*) Theo Nghị quyết số 03/VIT-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2025 của Đại hội đồng Cổ đông, các cổ đông đã phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024 như trình bày tại Thuyết minh số 23. Theo đó, lãi cơ bản trên cổ phiếu được trình bày lại như sau:

|   | Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                        |                       |
|---|--|------------------------|-----------------------|
|   | Số liệu đã báo cáo                               | Điều chỉnh             | Số liệu trình bày lại |
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>                           | <b>52.435.098.912</b>                            | -                      | <b>52.435.098.912</b> |
| Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, trả thù lao của Hội đồng Quản trị và thưởng Ban quản lý | -  | (2.520.465.019)        | (2.520.465.019)       |
| <b>Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)</b>                                 | <b>52.435.098.912</b>                            | <b>(2.520.465.019)</b> | <b>49.914.633.893</b> |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân năm trong (Cổ phiếu)                         | 49.999.664                                       | -                      | 49.999.664            |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</b>  | <b>1.049</b>                                     |                        | <b>998</b>            |

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

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm chủ yếu là sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát, các bộ phận khác chiếm tỷ trọng không đáng kể nên Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm chủ yếu được thực hiện trên lãnh thổ Việt Nam, hoạt động xuất khẩu chiếm tỷ trọng không đáng kể do vậy Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

### 34. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện các hợp đồng thuê cơ sở hạ tầng với mục đích sản xuất các sản phẩm gạch ốp lát:

- Thuê cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh: Từ tháng 9/2000 đến tháng 12/2049, diện tích thuê 41.346 m<sup>2</sup>;
- Thuê cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Tiền Hải, Xã Đồng Châu, Tỉnh Hưng Yên: Từ tháng 4/2011 đến tháng 6/2059, diện tích thuê 55.175,8 m<sup>2</sup>;
- Thuê cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh: Từ tháng 5/2017 đến tháng 7/2052, diện tích thuê 100.000 m<sup>2</sup>;
- Thuê cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh: Từ tháng 12/2021 đến tháng 7/2052, diện tích thuê 278.511 m<sup>2</sup>;
- Thuê cơ sở hạ tầng tại Phường Hòa Xuân, Thành phố Đà Nẵng: Từ ngày 26/5/2025 đến hết ngày 19/5/2035, diện tích thuê 4.468 m<sup>2</sup>;

Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê cơ sở hạ tầng hoặc tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.

35. 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 năm:*

| <u>Bên liên quan</u>  | <u>Mối quan hệ</u> |
|---|--------------------|
| Tổng Công ty Viglacera - CTCP   | Công ty mẹ         |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX   | Cổ đông            |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera                                      | Công ty liên kết   |
| Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera  | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Sứ Viglacera Bình Dương - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP             | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP                | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội  | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP  | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP | Cùng Công ty mẹ    |
| Trường Cao đẳng Viglacera   | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera  | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera  | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long  | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera   | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera   | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera  | Cùng Công ty mẹ    |
| Công ty TNHH MTV Năng Lượng Gelex Ninh Thuận  | Cùng chủ sở hữu    |
| Thành viên quản lý chủ chốt   |                    |
| Người có liên quan của thành viên quản lý chủ chốt                                    |                    |

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

|   | <u>Năm nay</u><br><u>VND</u> | <u>Năm trước</u><br><u>VND</u> |
|---|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>   | <b>2.258.130.418.592</b>     | <b>2.127.304.295.501</b>       |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera                                      | 2.246.037.618.289            | 2.119.267.572.979              |
| Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera  | 10.369.466.076               | 5.128.335.710                  |
| Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP | 783.739.429                  | 52.162.629                     |
| Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP                | 275.436.291                  | 287.193.059                    |
| Công ty TNHH MTV Năng Lượng Gelex Ninh Thuận  | 212.383.851                  | 213.282.830                    |
| Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long  | 195.463.875                  | 2.270.912.000                  |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera  | 181.832.381                  | -                              |
| Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera  | 37.200.000                   | -                              |
| Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera   | 34.853.400                   | -                              |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội  | 2.425.000                    | -                              |
| Công ty Sứ Viglacera Bình Dương - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP             | -                            | 84.836.294                     |

|   | <b>Năm nay</b><br><b>VND</b> | <b>Năm trước</b><br><b>VND</b> |
|---|------------------------------|--------------------------------|
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>   | <b>25.270.597.871</b>        | <b>10.853.317.466</b>          |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera                                      | 25.270.597.871               | 10.853.317.466                 |
| <b>Giá trị mua hàng và dịch vụ</b>  | <b>46.078.430.067</b>        | <b>41.475.728.049</b>          |
| Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera  | 22.319.693.115               | 20.550.467.540                 |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera                                      | 5.903.282.391                | 12.506.451.126                 |
| Tổng Công ty Viglacera - CTCP   | 7.538.387.379                | 190.378.000                    |
| Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera  | 4.068.043.952                | -                              |
| Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP | 3.968.192.247                | 4.011.883.459                  |
| Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP  | 1.196.502.562                | 639.487.522                    |
| Trường Cao đẳng Viglacera   | 571.633.000                  | 409.000.000                    |
| Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera   | 272.096.476                  | -                              |
| Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long  | 167.462.216                  | 614.073.600                    |
| Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP                | 60.236.729                   | 2.553.986.802                  |
| Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera   | 12.900.000                   | -                              |
| <b>Thanh lý khoản đầu tư khác</b>   | <b>1.300.000.000</b>         | -                              |
| Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera   | 1.300.000.000                | -                              |
| <b>Cổ tức đã trả</b>  | <b>39.512.273.000</b>        | -                              |
| Tổng Công ty Viglacera - CTCP   | 25.500.000.000               | -                              |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX   | 9.195.000.000                | -                              |
| Các cá nhân là nhân sự chủ chốt   | 4.815.033.000                | -                              |
| <b>Trả nợ vay</b>   | <b>10.996.024.572</b>        | -                              |
| Ông Đinh Quang Huy  | 8.474.245.380                | -                              |
| Bà Võ Thị Hiền Lương  | 2.521.779.192                | -                              |
| <b>Chi phí lãi vay</b>  | <b>311.680.290</b>           | <b>534.015.068</b>             |
| Ông Đinh Quang Huy  | 226.520.548                  | 391.068.493                    |
| Bà Võ Thị Hiền Lương  | 85.159.742                   | 142.946.575                    |

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

|   | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND     |
|---|------------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>   | <b>167.844.664.461</b> | <b>54.557.142.888</b> |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera (*) (**)                             | 162.249.053.108        | 49.808.640.449        |
| Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera  | 5.497.020.731          | 4.748.502.439         |
| Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera   | 77.863.046             | -                     |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera  | 20.727.576             | -                     |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>  | <b>85.310.817.086</b>  | <b>5.935.172.661</b>  |
| Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long (*)  | 58.282.231.127         | -                     |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội (**)   | 16.319.627.426         | -                     |
| Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera  | 4.384.062.171          | 2.376.027.822         |
| Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP | 3.425.035.087          | 3.058.292.303         |
| Tổng Công ty Viglacera - CTCP   | 2.541.325.644          | -                     |
| Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera   | 293.864.194            | -                     |
| Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera - CTCP  | 64.671.437             | -                     |
| Trường Cao đẳng Viglacera   | -                      | 274.000.000           |
| Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP                | -                      | 226.852.536           |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>  | <b>112.967.151.319</b> | -                     |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (*) (**)                             | 112.967.151.319        | -                     |
| <b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>  | -                      | <b>4.094.014.756</b>  |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera                                      | -                      | 4.094.014.756         |
| <b>Vay</b>  | -                      | <b>10.437.546.762</b> |
| Ông Đinh Quang Huy  | -                      | 8.137.546.762         |
| Bà Võ Thị Hiền Lương  | -                      | 2.300.000.000         |

(\*) Số dư hình thành theo hình thức đối trừ công nợ ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera và Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long.

(\*\*) Số dư hình thành theo hình thức đối trừ công nợ ba bên giữa Công ty, Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera và Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội.

*Tổng thu nhập Ban Giám đốc, Thủ lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm như sau:*

|                          | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Hội đồng Quản trị</b> |                      |                      |
| Mai Xuân Đức             | 126.374.194          | 96.000.000           |
| Đoàn Hải Mậu             | 123.200.000          | 15.000.000           |
| Đình Quang Huy           | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Nguyễn Duy Trúc          | 83.200.000           | 72.000.000           |
| Đặng Minh Tâm            | 60.748.387           | -                    |
| Trần Mạnh Hữu            | 33.677.419           | 108.000.000          |
| Lê Tiến Dũng             | 16.000.000           | -                    |
| Nguyễn Thị Thắm          | 12.800.000           | -                    |
| Nguyễn Anh Tuấn          | -                    | 36.000.000           |
| Quách Hữu Thuận          | -                    | 105.000.000          |
| <b>Ban Giám đốc</b>      |                      |                      |
| Đoàn Hải Mậu             | 813.142.200          | 243.208.300          |
| Nguyễn Duy Trúc          | 693.918.800          | 664.880.300          |
| Trương Ngọc Minh         | 455.461.600          | 659.929.500          |
| Lê Tiến Dũng             | 98.823.000           | -                    |
| Quách Hữu Thuận          | -                    | 567.243.500          |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     |                      |                      |
| Nguyễn Quang Hải         | 96.000.000           | 96.000.000           |
| Phan Văn Huyền           | 60.000.000           | 60.000.000           |
| Tạ Hồng Phương           | 45.967.742           | -                    |
| Đặng Quốc Tuấn           | 14.032.258           | 60.000.000           |
|                          | <b>2.829.345.600</b> | <b>2.879.261.600</b> |

**36. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

**Thông tin bổ sung cho lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**

Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác trong năm không bao gồm 1.204.944.794 VND (năm 2024: 1.940.287.879 VND), là số tiền mà Công ty chưa thanh toán cho các nhà cung cấp. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

**37. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Theo Quyết định số 01/VIT-HĐQT ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Hội đồng Quản trị về việc thành lập Chi nhánh Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn – Chi nhánh Eurotile, Công ty đã hoàn tất thủ tục thành lập Chi nhánh Eurotile theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 2300317851-007 vào ngày 07 tháng 01 năm 2026. Việc thành lập chi nhánh này không ảnh hưởng đến các số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 10/VIT-ĐHĐCĐ ngày 12 tháng 11 năm 2025, căn cứ Giấy chứng nhận Đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2025 bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, ngày 08 tháng 01 năm 2026, Công ty thực hiện thông báo dự kiến phát hành 18.801.720 cổ phiếu để hoán đổi toàn bộ số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long (TLT) và Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội (VIH) theo Hợp đồng sáp nhập số 01/HĐSN-VIT-TLT ngày 12 tháng 11 năm 2025 giữa VIT và TLT; và Hợp đồng sáp nhập số 02/HĐSN-VIT-VIH ngày 12 tháng 11 năm 2025 giữa VIT và VIH theo chủ trương tái cơ cấu các đơn vị thành viên của Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty mẹ của Công ty.

  
Nguyễn Thị Thúy Hà  
Người lập biểu

  
Nguyễn Xuân Đồng  
Kế toán trưởng



Lê Tiến Dũng  
Giám đốc

Ngày 09 tháng 3 năm 2026