

# CPAVIETNAM

Qualified Services  
with Global  
Understanding and Vision



Local Expertise  
International Presence



Head Office in Hanoi: 8<sup>th</sup> floor, VG Building,  
No. 235 Nguyen Trai Str., Khuong Dinh Ward, Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121  
+84 (24) 3 783 2122

info@cpavietnam.vn  
www.cpavietnam.vn

R.

**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**

---

**Thành phố Hồ Chí Minh, tháng 3 năm 2026**



**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>Trang</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 37

## **CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần VITALY trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

#### **CÔNG TY**

Công ty được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gạch Ốp lát số 1 - Đơn vị thành viên Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 theo Quyết định số 2007/QĐ-BXD ngày 16/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty Cổ phần VITALY (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0300398078 ngày 06/01/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 18/6/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp (Nay là Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh).

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 18/6/2024 là: 80.000.000.000 VND (Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UpCOM với mã giao dịch là VTA.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VITALY JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: VITALY J.S.CO.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Đường N1, khu sản xuất tập Trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành trong suốt năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Việt Thắng	Chủ tịch HĐQT (Bầu từ ngày 10/4/2025)
Ông Nguyễn Thanh Hà	Ủy viên HĐQT (Bầu từ ngày 10/4/2025)
Ông Nguyễn Việt Lợi	Ủy viên HĐQT (Bầu từ ngày 10/4/2025)
Bà Đỗ Thị Hà Trang	Ủy viên HĐQT (Bầu từ ngày 10/4/2025)
Ông Nguyễn Ngọc Dũng	Ủy viên HĐQT (Bầu từ ngày 10/4/2025)
Ông Trần Hoàng Thắm	Ủy viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 10/4/2025)

##### **Ban Kiểm soát**

Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Hoàng Thị Xuân Thủy	Ủy viên BKS
Ông Đào Quang Sơn	Ủy viên BKS

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Ngọc Dũng	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 01/04/2025)
Ông Trần Hoàng Thắm	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 01/04/2025)

#### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.



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

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng 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 31/12/2025 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 Việt Nam, 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 Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng có được tuân thủ hay không, tất cả các sai lệch trọng yếu so với các chuẩn mực này được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách 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 phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

**PHÊ DUYỆT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ CHẤP THUẬN ĐỀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC KÝ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Hội đồng Quản trị phê duyệt và chấp thuận đề Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính đính kèm, Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

Thay mặt và đại diện Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc



**Phạm Việt Thắng**  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026

**Nguyễn Ngọc Dũng**  
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026



Số: 110/2026/BCKT-CPA VIETNAM-HCM

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi:**Các Cổ đông****Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc****Công ty Cổ phần VITALY**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần VITALY, được lập ngày 20/3/2026, từ trang 06 đến trang 37, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, 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 Tổng Giám đốc**

Ban Tổng 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 Việt Nam, 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 Tổng 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 Tổng 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.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vitaly tại ngày 31/12/2025 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 Việt Nam, 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.



**Vấn đề cần nhấn mạnh**

Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 4 - Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 49.137.482.604 VND. Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty có kết quả kinh doanh lỗ với số tiền là 17.116.090.954 VND. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 với số tiền là 102.243.618.746 VND, đồng thời khoản lỗ lũy kế này đã làm thâm hụt vốn chủ sở hữu với số tiền là 11.461.418.746 VND. Ngoài ra, Công ty đã ngừng hoạt động sản xuất từ tháng 11 năm 2024 cho đến hết năm 2025 theo Nghị quyết số 78/NQ-HDQT ngày 27/11/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty, những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào kết quả thực hiện kế hoạch tổ chức lại toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh và xây dựng phương án tái cơ cấu hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/4/2025.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề cần nhấn mạnh nêu trên.



**Bùi Thị Thuý**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0580-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 04/2026/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2026

**Lê Thanh Tùng Lâm**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5475-2026-137-1

**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>9.803.809.450</b>	<b>62.160.038.450</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>716.618.780</b>	<b>5.125.413.559</b>
1. Tiền	111		716.618.780	5.125.413.559
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>2.582.133.574</b>	<b>2.227.881.440</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	2.717.200.875	1.709.978.050
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		749.033.521	755.320.009
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		-	589.422.001
4. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	137	5.3	(884.100.822)	(826.838.620)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.4</b>	<b>4.582.067.892</b>	<b>53.891.198.181</b>
1. Hàng tồn kho	141		19.318.493.942	73.733.281.972
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	5.338.666.723	(14.736.426.050)	(19.842.083.791)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.922.989.204</b>	<b>915.545.270</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.5	1.303.688.052	296.244.118
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.10	619.301.152	619.301.152
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+230+240+250+260)	<b>200</b>		<b>37.985.055.858</b>	<b>53.786.274.237</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>33.092.288.167</b>	<b>40.167.416.558</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.6	33.092.288.167	40.167.416.558
- Nguyên giá	222		197.483.657.211	236.766.856.717
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(164.391.369.044)	(196.599.440.159)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.7</b>	<b>909.530.000</b>	<b>2.139.397.972</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		2.880.000.000	2.880.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		50.000	50.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.970.520.000)	(740.652.028)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.983.237.691</b>	<b>11.479.459.707</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.5	645.570.968	2.549.715.681
2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	5.8	3.337.666.723	8.929.744.026
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>47.788.865.308</b>	<b>115.946.312.687</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 01 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>59.250.284.054</b> ✓	<b>110.291.640.479</b> ✓
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>58.941.292.054</b>	<b>109.215.032.479</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	23.145.764.718	47.724.532.842
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		378.060.486	658.443.164
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.10	807.207.491	1.325.496.567
4. Phải trả người lao động	314		534.254.164	1.277.331.076
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.11	1.170.285.316	3.866.842.493
6. Phải trả khác	319	5.12	11.549.554.029	11.120.601.401
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.13	21.346.830.440	43.232.449.526
8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		9.335.410	9.335.410
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>308.992.000</b>	<b>1.076.608.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.13	308.992.000	1.076.608.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>(11.461.418.746)</b> ✓	<b>5.654.672.208</b> ✓
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.14</b>	<b>(11.461.418.746)</b>	<b>5.654.672.208</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		10.000.000.000	10.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		782.200.000	782.200.000
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(102.243.618.746)	(85.127.527.792)
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(85.127.527.792)	(50.712.106.001)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(17.116.090.954)	(34.415.421.791)
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>47.788.865.308</b>	<b>115.946.312.687</b>

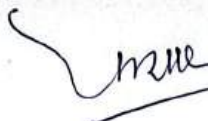
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập



Vũ Thị Hới

Kế toán trưởng



Phạm Thị Quế

Tổng Giám đốc


  
Nguyễn Ngọc Dũng



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 02 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	48.821.968.358	92.242.383.149
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.2	188.493.663	153.026.810
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10	6.3	48.633.474.695	92.089.356.339
4. Giá vốn hàng bán	11	6.4	63.069.454.398	114.351.281.179
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		(14.435.979.703)	(22.261.924.840)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.5	5.409.416	237.686.644
7. Chi phí tài chính	22	6.6	2.899.332.191	3.287.484.250
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.368.297.250	2.535.603.287
8. Chi phí bán hàng	25	6.7	2.007.060.435	4.638.879.297
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.7	5.947.319.505	8.539.615.372
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(25.284.282.418)	(38.490.217.115)
11. Thu nhập khác	31	6.8	8.754.887.240	9.696.348.441
12. Chi phí khác	32	6.8	586.695.776	6.194.052.485
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.8	8.168.191.464	3.502.295.956
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		(17.116.090.954)	(34.987.921.159)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.10	-	(572.499.368)
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(17.116.090.954)	(34.415.421.791)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.11	(2.140)	(4.302)

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập



Vũ Thị Hợi

Kế toán trưởng



Phạm Thị Quế

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Dũng



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn,  
thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Mẫu số B 03 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(17.116.090.954)	(34.987.921.159)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐSĐT	02		6.555.433.705	10.059.726.904
- Các khoản dự phòng	03		(3.818.527.567)	13.592.590.276
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		301.166.969	130.787.032
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(7.807.378.736)	3.611.687.801
- Chi phí lãi vay	06		1.368.297.250	2.535.603.287
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08		(20.517.099.333)	(5.057.525.859)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(407.101.988)	5.690.067.911
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		60.006.865.333	24.732.759.530
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(30.060.110.714)	(12.402.370.693)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		896.700.779	1.590.414.313
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.929.825)	(2.535.603.287)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		9.916.324.252	12.017.741.915
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-	(1.245.081.481)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		8.321.984.546	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.088.876	1.155.941
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		8.327.073.422	(1.243.925.540)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	79.070.652.525
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(22.653.235.086)	(87.437.835.823)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(22.653.235.086)	(8.367.183.298)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(4.409.837.412)	2.406.633.077
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		5.125.413.559	2.718.888.195
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.042.633	(107.713)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	5.1	716.618.780	5.125.413.559

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Vũ Thị Hợi



Phạm Thị Quế



Nguyễn Ngọc Dũng



## CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước là Công ty Gạch Ốp lát Số 1 - Đơn vị thành viên Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 theo Quyết định số 2007/QĐ-BXD ngày 16/12/2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Công ty Cổ phần VITALY được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0300398078 ngày 06/01/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 18/6/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp (Nay là Sở Tài chính thành phố Hồ Chí Minh).

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 13 ngày 18/6/2024 là: 80.000.000.000 VND (Bằng chữ: Tám mươi tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UpCOM với mã giao dịch là VTA.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VITALY JOINT STOCK COMPANY.

Tên Công ty viết tắt: VITALY J.S.CO.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Bình Giao, thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 06 người (tại ngày 31/12/2024 là 30 người).

#### 1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng, vật tư, nguyên liệu và sản phẩm phục vụ ngành công nghiệp xây dựng (trừ hoạt động bến thủy nội địa);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, cho thuê mặt bằng, văn phòng làm việc, nhà xưởng, kho bãi (thực hiện theo quy hoạch);
- Buôn bán máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Mua bán máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế, dây chuyền công nghệ thuộc lĩnh vực xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Tư vấn bất động sản (trừ môi giới bất động sản);
- (Công ty phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và điều kiện kinh doanh đối với ngành nghề kinh doanh có điều kiện).

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2025 là sản xuất và kinh doanh gạch.

#### 1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Chợ năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**1.4 Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có Công ty liên kết như sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Đường N1, khu SXTT Bình Chuẩn, phường An Phú, thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất bao bì	36%	36%	36%

**1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN NĂM, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ kế toán năm**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****Chế độ Kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 về việc bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo 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 Việt Nam, 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Giả định về khả năng hoạt động liên tục**

Tại ngày 31/12/2025, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tài sản ngắn hạn với số tiền là 49.137.482.604 VND. Trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, Công ty có kết quả kinh doanh lỗ với số tiền là 17.116.090.954 VND. Công ty đang chịu một khoản lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 với số tiền là 102.243.618.746 VND, đồng thời khoản lỗ lũy kế này đã làm thâm hụt vốn chủ sở hữu với số tiền là 11.461.418.746 VND. Ngoài ra, Công ty đã ngừng hoạt động sản xuất từ tháng 11 năm 2024 cho đến hết năm 2025 theo Nghị quyết số 78/NQ-HDQT ngày 27/11/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty, những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty có thể sẽ không thực hiện được giá trị tài sản và thanh toán các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường.

Khả năng tiếp tục hoạt động của Công ty phụ thuộc vào kết quả thực hiện kế hoạch tổ chức lại toàn diện hoạt động sản xuất kinh doanh và xây dựng phương án tái cơ cấu hoạt động sản xuất kinh doanh theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/4/2025. Theo đó, 02 phương án sau đây đã được phê duyệt:

**- Phương án 1:**

- + Thanh lý: Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất số 5;
- + Thanh lý: Nhà xưởng, Máy móc thiết bị trạm khí hóa than;
- + Thanh lý: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp 388, 501 mang tên cá nhân với diện tích là 5.461 m<sup>2</sup>, trong đó, các Quyền sử dụng đất nông nghiệp này trước đây được Công ty đầu tư để thực hiện di dời Dây chuyền sản xuất số 1 và số 2.
- + Cho thuê: Máy móc thiết bị, nhà xưởng dây chuyền 3,4 tiếp tục sản xuất;
- + Cho thuê: Nhà xưởng dây chuyền 5 làm kho logistic (Công ty tự cải tạo lại mặt bằng, và tự quản lý điều hành việc cho thuê).

**- Phương án 2:**

- + Thanh lý: Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất số 5;
- + Thanh lý: Nhà xưởng, Máy móc thiết bị trạm khí hóa than;
- + Thanh lý: Chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nông nghiệp 388, 501 mang tên cá nhân với diện tích là 5.461 m<sup>2</sup>. trong đó, các Quyền sử dụng đất nông nghiệp này trước đây được Công ty đầu tư để thực hiện di dời Dây chuyền sản xuất số 1 và số 2.
- + Thanh lý: Máy móc thiết bị dây chuyền sản xuất 3 & 4;
- + Cho thuê: Toàn bộ nhà xưởng, kho thuộc dây chuyền 3,4,5 (một đối tác) làm kho logistic, bên thuê tự quản lý toàn bộ và chịu các chi phí phát sinh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã đánh giá một cách thận trọng kế hoạch tổ chức lại và phương án tái cơ cấu nêu trên, cũng như khả năng thu hồi và cân đối nguồn tiền để thanh toán các khoản công nợ và nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

**Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ**

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ: Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Tỷ giá giao dịch thực tế này được xác định theo nguyên tắc sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay): Là tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và Ngân hàng thương mại cổ phần;
- Trường hợp hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán thì doanh nghiệp ghi sổ kế toán theo nguyên tắc:
  - Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải thu: Là tỷ giá mua của Ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
  - Tỷ giá giao dịch thực tế khi ghi nhận nợ phải trả: Là tỷ giá bán của Ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục được phân loại là tài sản: Áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày 31/12/2025.
- Đối với các khoản mục được phân loại là nợ phải trả: Áp dụng theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại Cổ phần nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày 31/12/2025.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được kết chuyển vào Tài khoản số 413 - Chênh lệch tỷ giá, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc Chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

***Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác***

***Đầu tư vào Công ty liên kết***

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi khoản dự phòng tổn thất các khoản đầu tư (nếu có).

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các Công ty liên kết sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

***Các khoản đầu tư khác***

Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)*****Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Nguyên tắc kế toán 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 nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. 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 trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

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

	<b>Số năm khấu hao</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 40
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 10
Dụng cụ quản lý	03



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc kế toán chi phí 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí sửa chữa tài sản cố định**

Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 36 tháng.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

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

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả với Công ty liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Chi phí phải trả của Công ty là chi phí lãi vay phải trả cho ngân hàng và các đơn vị cho Công ty vay vốn.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho chủ sở hữu sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của Pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ:**

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

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

**Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác:**

Doanh thu từ tiền lãi và thu nhập khác được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu gồm:

- Giảm giá hàng bán: Là khoản giảm trừ cho người mua do sản phẩm, hàng hóa kém, mất phẩm chất hay không đúng quy cách theo quy định trong hợp đồng kinh tế; không bao gồm khoản giảm giá hàng bán cho người mua đã thể hiện trong hóa đơn GTGT hoặc hóa đơn bán hàng.
- Hàng bán bị trả lại: Do vi phạm cam kết, vi phạm hợp đồng kinh tế, hàng bị kém, mất phẩm chất, không đúng chủng loại, quy cách.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của hàng hóa, thành phẩm và dịch vụ được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)****Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

Chi phí lỗ tỷ giá hối đoái: Được ghi nhận khi có sự chênh lệch giữa tỷ giá giao dịch thực tế và tỷ giá ghi sổ kế toán và khi có phát sinh lỗ khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp: Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

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.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chia cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN****5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	32.874.448	5.841.285
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	683.744.332	5.119.572.274
<b>Tổng</b>	<b>716.618.780</b>	<b>5.125.413.559</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

**Mẫu số B 09 - DN**

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.2 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty CP Đầu tư Tập đoàn Việt Nhật	713.221.791✓	375.400.463
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP	158.938.225✓	285.403.112
Công ty TNHH Dịch vụ - Xây dựng - Thương mại Ngọc Bích	236.661.120✓	178.301.337
Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Đại Vương Thành	-	167.147.559
Công ty TNHH GRANITE VITALY	1.420.442.726 ✓	-
Các khoản phải thu khác	187.937.013✓	703.725.579
<b>Tổng</b>	<b>2.717.200.875 /</b>	<b>1.709.978.050 /</b>
<i>Trong đó: Phải thu của khách hàng là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>158.938.225</i>	<i>285.403.112</i>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.3 Nợ xấu**

		31/12/2025 (VND)			01/01/2025 (VND)			
	Tuổi nợ	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi	Tuổi nợ	Giá gốc (+)	Dự phòng (-)	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Dịch vụ Môi Trường Xanh	Trên 3 năm	548.240.000	(548.240.000)	-	Trên 3 năm	548.240.000	(548.240.000)	-
	Trên 3 năm	100.000.000	(100.000.000)	-	Trên 3 năm	100.000.000	(100.000.000)	-
	Trên 3 năm	100.000.000	(100.000.000)	-	Trên 3 năm	100.000.000	(100.000.000)	-
Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Hưng Việt Hùng	Trên 3 năm	38.007.157	(38.007.157)	-	Trên 3 năm	38.007.157	(38.007.157)	-
	Trên 3 năm	40.591.463	(40.591.463)	-	Trên 3 năm	40.591.463	(40.591.463)	-
	Trên 3 năm	17.246.815	(17.246.815)	-	-	-	-	-
MOHAMMED ABDUL RAHIM KAHTAN	Trên 3 năm	40.015.387	(40.015.387)	-	-	-	-	-
Tổng		884.100.822	(884.100.822)	-		826.838.620	(826.838.620)	-



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.4 Hàng tồn kho**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1.022.635.102 /	(679.359.264)	8.638.811.105	-
Công cụ, dụng cụ	1.991.686.486 /	(1.149.228.026)	2.467.482.896	-
Thành phẩm	16.304.172.354 /	(12.907.838.760)	62.626.987.971	(19.842.083.791)
<b>Tổng</b>	<b>19.318.493.942 /</b>	<b>(14.736.426.050)</b>	<b>73.733.281.972</b>	<b>(19.842.083.791)</b>

**5.5 Chi phí trả trước**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	1.303.688.052	296.244.118
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.303.688.052 /	143.424.006
Phí dịch vụ sửa chữa	-	152.820.112
b) Dài hạn	645.570.968	2.549.715.681
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	44.133.007 /	2.263.833.061
Chi phí trả trước khác	601.437.961 /	285.882.620
<b>Tổng</b>	<b>1.949.259.020 /</b>	<b>2.845.959.799 /</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.6 Tăng, giảm Tài sản cố định hữu hình**

					Đơn vị tính: VND
					Tổng

(i) Công ty thanh lý toàn bộ máy móc thiết bị là dây chuyền sản xuất số 1 và số 2 theo Nghị quyết số 77/NQ-HĐQT ngày 07/11/2024 của Hội đồng Quản trị Công ty.

- Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 116.163.225.784 VND (tại ngày 01/01/2025 là 147.490.709.971 VND).

- Giá trị còn lại của tài sản cố định cầm cố, thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo khoản vay tại ngày 31/12/2025 với giá trị là 32.796.028.206 VND (tại ngày 01/01/2025 là 39.728.036.581 VND).



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.7 Đầu tư tài chính dài hạn**

Tỷ lệ				31/12/2025	01/01/2025	Đơn vị tính: VND
Đối tượng đầu tư	Vốn nắm giữ (%)	Quyền biểu quyết (%)	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết			2.880.000.000	(1.970.520.000)	(1.970.520.000)	(740.652.028)
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1 (i)	36%	36%	2.880.000.000	(1.970.520.000)	(1.970.520.000)	(740.652.028)
Đầu tư vào đơn vị khác			50.000	335.000	-	215.750
Công ty Cổ phần Đá Hóa An (ii)			50.000	335.000	-	215.750
<b>Tổng</b>			<b>2.880.050.000</b>	<b>335.000</b>	<b>(1.970.520.000)</b>	<b>(740.652.028)</b>

(i) Tại ngày Báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư để thuyết minh trong Báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư dài hạn.

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đá Hóa An được lấy theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025 của cổ phiếu DHA niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

**5.8 Thiết bị vật tư phụ tùng thay thế dài hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Thiết bị, vật tư, phụ tùng dự trữ để dự phòng thay thế, sửa chữa các dây chuyền máy móc, thiết bị.	3.337.666.723	8.929.744.026
<b>Tổng</b>	<b>3.337.666.723</b>	<b>8.929.744.026</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.9 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/12/2025 (VND)		01/01/2025 (VND)	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP	13.490.003.889 /	13.490.003.889	23.640.003.889	23.640.003.889
Công ty CP Bao Bì & Khoáng Sản Số 1	2.104.184.750	2.104.184.750	7.224.174.153	7.224.174.153
Các nhà cung cấp khác	7.551.576.079	7.551.576.079	16.860.354.800	16.860.354.800
<b>Tổng</b>	<b>23.145.764.718 /</b>	<b>23.145.764.718</b>	<b>47.724.532.842</b>	<b>47.724.532.842</b>
<i>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (chỉ tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>15.594.188.639 /</i>	<i>15.594.188.639</i>	<i>31.009.081.929</i>	<i>31.009.081.929</i>

**5.10 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025		Số phải nộp trong năm		Số đã nộp trong năm		31/12/2025	
	1.325.496.567	5.080.372.553	5.080.372.553	5.598.661.629	807.207.491	807.207.491	807.207.491	807.207.491
Phải nộp	1.325.496.567	5.080.372.553	5.080.372.553	5.598.661.629	807.207.491	807.207.491	807.207.491	807.207.491
Thuế GTGT	1.313.059.567	5.016.025.491	5.016.025.491	5.521.877.567	807.207.491	807.207.491	807.207.491	807.207.491
Thuế thu nhập cá nhân	12.437.000	64.347.062	64.347.062	76.784.062	-	-	-	-
Phải thu	619.301.152	-	-	-	-	-	619.301.152	619.301.152
Thuế TNDN nộp thừa	619.301.152	-	-	-	-	-	619.301.152	619.301.152



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.11 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Lãi vay phải trả Công ty Mua bán Nợ và Tài sản Tồn đọng của doanh nghiệp	1.162.101.508	3.646.211.508
Lãi vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	8.183.808	220.630.985
<b>Tổng</b>	<b>1.170.285.316</b>	<b>3.866.842.493</b>
<i>Trong đó: chi phí phải trả ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>1.162.101.508</i>	<i>3.646.211.508</i>

**5.12 Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Bảo hiểm xã hội	113.321.087	100.930.151
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP (i)	10.768.607.908	10.271.665.480
+ Phải trả cổ phần hóa	4.755.361.443	4.759.179.904
+ Lãi vay phải trả	6.013.246.465	5.512.485.576
Bếp ăn công ty	-	199.153.046
Các khoản phải trả, phải nộp khác	667.625.034	548.852.724
<b>Tổng</b>	<b>11.549.554.029</b>	<b>11.120.601.401</b>
<i>Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>10.768.607.908</i>	<i>10.271.665.480</i>

(i) Trong đó, chủ yếu là khoản chi phí lãi vay phải trả cho Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP theo hợp đồng vay vốn số 01/07/HĐVV-VITALY ngày 25/12/2006 với số tiền là 6.013.246.465 VND và khoản phải trả cổ phần hóa tại thời điểm bàn giao sau khi quyết toán thuế năm 2004 với số tiền là 4.755.361.443 VND.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
	31/12/2025	01/01/2025				
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị		
a) Vay ngắn hạn	21.346.830.440	767.616.000	22.653.235.086	43.232.449.526	43.232.449.526	43.232.449.526
Vay ngắn hạn	-	-	21.885.619.086	21.885.619.086	21.885.619.086	21.885.619.086
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN CN Bình Dương [i]	-	-	21.885.619.086	21.885.619.086	21.885.619.086	21.885.619.086
Nợ dài hạn đến hạn trả	21.346.830.440	767.616.000	767.616.000	21.346.830.440	21.346.830.440	21.346.830.440
Tổng công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP [ii]	20.579.214.440	-	-	20.579.214.440	20.579.214.440	20.579.214.440
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Dương [iii]	767.616.000	767.616.000	767.616.000	767.616.000	767.616.000	767.616.000
b) Vay dài hạn	308.992.000	-	767.616.000	1.076.608.000	1.076.608.000	1.076.608.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Bình Dương [iii]	308.992.000	-	767.616.000	1.076.608.000	1.076.608.000	1.076.608.000
<b>Tổng</b>	<b>21.655.822.440</b>	<b>767.616.000</b>	<b>23.420.851.086</b>	<b>44.309.057.526</b>	<b>44.309.057.526</b>	<b>44.309.057.526</b>
<i>Trong đó, Vay là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh 7.1)</i>	<i>20.579.214.440</i>	<i>20.579.214.440</i>		<i>20.579.214.440</i>	<i>20.579.214.440</i>	<i>20.579.214.440</i>





**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)**

[i] Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương với các thông tin chi tiết như sau:

Số hợp đồng: Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/93269/HĐTD ngày 03/01/2024 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương;

Hạn mức cấp tín dụng thường xuyên: Với số tiền tối đa là 30.000.000.000 VND;

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;

Thời hạn vay: Kể từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 31/12/2025;

Lãi suất: Được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;

**Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 0 VND.**

[ii] Hợp đồng vay vốn số 01/07/HĐVV- VITALY ngày 25/12/2006 được ký giữa Công ty Cổ phần VITALY và Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP với thời hạn vay là 5 năm và lãi suất là 0,2%/tháng. Phương thức đảm bảo khoản vay này bằng tín chấp.

**Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 20.579.214.440 VND.**

[iii] Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương theo các Hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 02/2022/93269/HĐTD ngày 31/8/2022 với các thông tin chi tiết như sau:

+ Số tiền vay: 2.782.080.000 VND;

+ Mục đích vay: Đầu tư mua mới Dây chuyền máy đóng bao;

+ Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân;

+ Lãi suất: 9,5%/ năm (áp dụng tới 01/3/2023), được điều chỉnh vào các ngày 01/03 và 01/09 hàng năm theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh;

**+ Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 767.616.000 VND;**

- Hợp đồng tín dụng số 02/2024/93269/HĐTD ngày 21/05/2024 với các thông tin chi tiết như sau:

+ Số tiền vay: 636.000.000 VND;

+ Mục đích vay: Đầu tư mua mới xe xúc lật – Hợp đồng mua bán số 063-29032024/XCMG-VITALY ngày 29/3/2024 giữa Công ty Cổ phần Vitaly và Công ty TNHH Máy và thiết bị XCMG Việt Nam;

+ Thời hạn vay: 36 tháng;

+ Lãi suất 9%/ năm (áp dụng tới 21/05/2024), sau đó điều chỉnh vào các ngày 01/03 và 01/09 hàng năm theo thông báo lãi suất của Ngân hàng tại thời điểm điều chỉnh;

**+ Số dư nợ gốc tại ngày 31/12/2025: 308.992.000 VND.**



## CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

#### 5.13 Vay và nợ thuê tài chính (Tiếp theo)

Các Hợp đồng vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương được đảm bảo bởi các Hợp đồng thế chấp sau:

+ Hợp đồng thế chấp Bất động sản số 01/2014/93269/HĐBĐ ngày 27/10/2014 được ký giữa Công ty CP VITALY và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Cuối năm 2024, Công ty đã thực hiện bán 02 tài sản bao gồm trong danh sách tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp nêu trên (dây chuyền sản xuất gạch số 01 và số 02). Theo quy định tại điểm 4, điều 14: "Các quy định khác", trong trường hợp Công ty thực hiện bán tài sản thế chấp thì cần có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương. Theo đó, ngày 27/08/2024, Ngân hàng đã có công văn số 1621/BIDV.BD-KHDN1 về việc "Rút bớt tài sản tại Ngân hàng BIDV", chấp thuận cho Công ty rút bớt một số tài sản thế chấp liên quan tới hợp đồng thế chấp này.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2016/93269/HĐBĐ ngày 01/02/2016. Tài sản thế chấp là lò than xích và máy mài cạnh.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2017/93269/HĐBĐ ngày 30/8/2017. Tài sản thế chấp là 5 Máy in kỹ thuật số.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/93269/HĐBĐ ngày 23/3/2020. Tài sản thế chấp là xe ô tô nhãn hiệu Volkswagen theo Giấy chứng nhận đăng ký xe ô tô số 081541 do Phòng CSGT- Công an tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/10/2018.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2020/93269/HĐBĐ ngày 24/3/2020. Tài sản thế chấp bao gồm máy ép gạch hiệu HTL, model YP3609, năm sản xuất 2018; máy móc và thiết bị đồng bộ lò nung gạch năm sản xuất 2018.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 03/2020/93269/HĐBĐ ngày 11/9/2020. Tài sản thế chấp là hệ thống trạm khí hóa than theo Hợp đồng mua bán số 14062019/HĐMB/VTL-VNT ngày 14/6/2019 với Công ty CP Tập đoàn Vina Top.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/93269/HĐBĐ ngày 03/02/2021. Tài sản thế chấp là Vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng của toàn bộ hệ thống lò than xích theo Hợp đồng mua bán số 22052020/HĐMB/VTL-VNT ngày 22/05/2020 và phụ lục Hợp đồng mua bán số 22052020/PLHĐ/VTL-VNT ký giữa Công ty Cổ phần Vitaly và Công ty Cổ phần Tập đoàn Vina Top.

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2022/93269/HĐBĐ ngày 03/11/2022. Tài sản thế chấp là Dây chuyền máy đóng bao theo Hợp đồng mua bán số TM01/VTL-VNT/12052022 ngày 18/05/2022 ký giữa Công ty Cổ phần Vitaly và Công ty Cổ phần Tập đoàn Vina Top.



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Bình Chuẩn, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.14 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2025	80.000.000.000	10.000.000.000	782.200.000	(50.712.106.001)	40.070.093.999
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(34.415.421.791)	(34.415.421.791)
Số dư tại 31/12/2025	80.000.000.000	10.000.000.000	782.200.000	(85.127.527.792)	5.654.672.208
Số dư tại 01/01/2025	80.000.000.000	10.000.000.000	782.200.000	(85.127.527.792)	5.654.672.208
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(17.116.090.954)	(17.116.090.954)
Số dư tại 31/12/2025	80.000.000.000	10.000.000.000	782.200.000	(102.243.618.746)	(11.461.418.746)

Đơn vị tính: VND

**b. Chi tiết vốn góp chủ sở hữu**

Đối tượng	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1 - CTCP	24.600.000.000	24.600.000.000
Công ty Mua bán nợ và Tài sản tồn đọng của doanh nghiệp	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	17.159.000.000	17.159.000.000
Các cổ đông khác	18.241.000.000	18.241.000.000
<b>Tổng</b>	<b>80.000.000.000</b>	<b>80.000.000.000</b>

28  
HỘI  
TNA  
OAI  
TH  
3 TY  
1 H  
1019

3076  
ITY  
HÂN  
L  
F.BIN



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**5.14 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****c. Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tại đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

**e. Các quỹ của doanh nghiệp**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	782.200.000 /	782.200.000
<b>Tổng</b>	<b>782.200.000</b>	<b>782.200.000</b>

**5.15 Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán****a. Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền USD	100,00 /	1.583,99
Tiền VND	2.635.760 /	40.019.507

**b. Nợ khó đòi đã xử lý**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Trần Quốc Tiến (i)	2.934.347.458	2.934.347.458
Công ty TNHH Bắc Âu (i)	1.671.343.963	1.671.343.963
Công ty CP SX TMDV Gạch Mỹ (i)	833.015.278	833.015.278
Các đối tượng khác (i)	5.597.178.513	5.597.178.513
<b>Tổng</b>	<b>11.035.885.212 /</b>	<b>11.035.885.212 /</b>

(i) Nguyên nhân xóa nợ: Nợ khó đòi lâu năm, không có khả năng thu hồi, đã trích dự phòng nợ khó đòi 100% trên 3 năm.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán thành phẩm	36.680.170.140✓	91.953.360.156
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa	7.452.427.553✓	289.022.993
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.689.370.665✓	-
<b>Tổng</b>	<b>48.821.968.358✓</b>	<b>92.242.383.149</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng cho các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>9.846.210.357</i>	<i>37.137.037.099</i>

**6.2 Các khoản giảm trừ doanh thu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giảm giá hàng bán	43.234.755✓	153.026.810
Hàng bán bị trả lại	145.258.908✓	-
<b>Tổng</b>	<b>188.493.663</b>	<b>153.026.810</b>
<i>Các khoản giảm trừ doanh thu cho các bên liên quan</i> <i>(Chi tiết tại thuyết minh số 7.1)</i>	<i>-</i>	<i>126.479.934</i>

**6.3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu thuần bán thành phẩm	36.491.676.477✓	91.800.333.346
Doanh thu thuần bán vật tư, hàng hóa	7.452.427.553✓	-
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	4.689.370.665✓	289.022.993
<b>Tổng</b>	<b>48.633.474.695</b>	<b>92.089.356.339</b>

**6.4 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của thành phẩm đã bán	51.692.917.376✓	101.293.722.827
Giá vốn của vật tư, hàng hóa đã bán	8.788.171.058✓	284.218.724
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.356.356.982✓	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.767.991.018)✓	12.773.339.628
<b>Tổng</b>	<b>63.069.454.398✓</b>	<b>114.351.281.179✓</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.5 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi	5.088.876 /	1.155.941
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	320.540 /	236.530.703
<b>Tổng</b>	<b>5.409.416 /</b>	<b>237.686.644 /</b>

**6.6 Chi phí tài chính**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	1.368.297.250 /	2.535.603.287
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	1.229.867.972 /	740.652.028
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đã thực hiện	301.166.969 /	11.228.935
<b>Tổng</b>	<b>2.899.332.191</b>	<b>3.287.484.250</b>

**6.7 Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>2.007.060.435 /</b>	<b>4.638.879.297 /</b>
Chi phí nhân viên bán hàng	1.242.557.913	2.468.001.920
Chi phí xuất khẩu gạch	-	642.841.511
Chi phí bốc xếp, vận chuyển gạch	430.452.969	437.262.007
Chi phí vật liệu, bao bì	131.774.916	296.268.940
Chi phí dịch vụ mua ngoài	190.756.654	338.510.650
Chi phí bằng tiền khác	11.517.983	455.994.269
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>5.947.319.505 /</b>	<b>8.539.615.372 /</b>
Chi phí nhân viên quản lý	3.125.315.492	3.873.785.551
Chi phí đồ dùng văn phòng	13.501.645	74.432.457
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.995.115	213.326.820
Thuế phí và lệ phí	246.872.453	169.383.240
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	57.262.202	-
Chi phí trợ cấp thôi việc	477.066.500	2.330.480.120
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.466.033.037	1.281.367.066
Chi phí bằng tiền khác	401.273.061	596.840.118
<b>Tổng</b>	<b>7.954.379.940 /</b>	<b>13.178.494.669</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.8 Lợi nhuận khác**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<i>Thu nhập khác</i>		
Thanh lý tài sản cố định	8.321.984.546	9.694.500.000
Các khoản khác	432.902.694	1.848.441
<b>Tổng</b>	<b>8.754.887.240</b>	<b>9.696.348.441</b>
<i>Chi phí khác</i>		
Lãi chậm nộp BHXH	-	17.625.305
Giá trị còn lại tài sản thanh lý	519.694.686	6.081.656.258
Chi phí khác	67.001.090	-
Phạt chậm nộp thuế	-	94.770.922
<b>Tổng</b>	<b>586.695.776</b>	<b>6.194.052.485</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>8.168.191.464</b>	<b>3.502.295.956</b>

**6.9 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	9.078.357.448	51.672.343.141
Chi phí nhân công	4.367.873.405	19.510.667.988
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.555.433.705	10.059.726.904
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.024.013.486	5.133.720.133
Chi phí khác bằng tiền	1.112.311.545	3.256.271.471
<b>Tổng</b>	<b>23.137.989.589</b>	<b>89.632.729.637</b>

**6.10 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(17.116.090.954)	(34.987.921.159)
<i>Điều chỉnh tăng lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>1.697.193.271</i>	<i>2.913.934.926</i>
Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 05/11/2020	1.368.297.250	2.535.603.287
Chi phí không được trừ	324.483.673	378.223.926
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại của tiền, phải thu khách hàng	4.412.348	107.713
<i>Điều chỉnh giảm lợi nhuận trước thuế:</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Thu nhập chịu thuế	(15.418.897.683)	(32.073.986.233)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Giảm thuế TNDN phải nộp của các năm trước	-	(572.499.368)
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>(572.499.368)</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC

Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**6.11 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(17.116.090.954)	(34.415.421.791)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(17.116.090.954)	(34.415.421.791)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(2.140)	(4.302)

**7. THÔNG TIN KHÁC**

Danh sách các bên liên quan chủ yếu mà Công ty có giao dịch, số dư, các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này:

Stt	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn
2	Công ty Mua bán nợ và Tài sản tồn đọng của DN	Cổ đông lớn
3	Công ty Cổ phần Gạch men Thanh Thanh	Cổ đông lớn
4	Công ty Cổ phần Gạch Đông Nam Á	Cùng hệ thống
5	Công ty CP Cơ Khí Xây dựng Tân Định Fico	Cùng hệ thống
6	Công ty TNHH MTV Cát Cam Ranh Fico	Cùng hệ thống
7	Công ty TNHH MTV Kinh doanh sản phẩm Fico	Cùng hệ thống
8	Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản Số 1	Công ty liên kết
9	Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

- 7 THÔNG TIN KHÁC (Tiếp theo)**
- 7.1** Giao dịch và số dư với các bên liên quan
- a.** Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Người quản lý khác:

Bên liên quan	Chức danh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Phạm Việt Thắng	Chủ tịch HĐQT	156.000.000	124.750.000
Ông Nguyễn Thanh Hà	Ủy viên HĐQT	36.000.000	34.750.000
Ông Nguyễn Việt Lợi	Ủy viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Bà Đỗ Thị Hà Trang	Ủy viên HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Dũng	Ủy viên HĐQT	30.000.000	17.500.000
Ông Trần Hoàng Thám	Nguyên Ủy viên HĐQT	22.500.000	-
Ông Nguyễn Danh Dũng	Nguyên Ủy viên HĐQT	7.500.000	-
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Bích Thủy	Trưởng ban	-	12.500.000
Bà Hoàng Thị Xuân Thủy	Ủy viên BKS	78.000.000	78.000.000
Ông Đào Quang Sơn	Ủy viên BKS	30.000.000	30.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>			
Ông Trần Hoàng Thám	Nguyên Tổng Giám đốc	24.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Dũng	Tổng Giám đốc	24.000.000	24.000.000
Ông Lưu Hữu Thủy	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	670.349.846	1.161.861.692
Ông Nguyễn Văn Sơn	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	187.441.231	344.161.000
Ông Võ Văn Tùng	Nguyên Phó Tổng Giám đốc	482.908.615	316.672.000
<b>Kế toán trưởng và người quản lý khác</b>			
Bà Phạm Thị Quế	Kế toán trưởng	-	62.741.000
Ông Nguyễn Ngọc Dũng	Thư ký HĐQT	-	150.804.692
Ông Phạm Minh Tâm	Nguyên thư ký HĐQT	-	287.483.000
		388.958.000	435.487.000
		382.958.000	413.487.000
		6.000.000	8.000.000
		-	14.000.000
<b>Tổng</b>		<b>1.293.307.846</b>	<b>1.800.098.692</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú,  
phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****b. Giao dịch với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025		Năm 2024	
			VND		VND	
<b>Giao dịch bán</b>						
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	Bán hàng	9.846.210.357		37.137.037.099	
			9.846.210.357		37.137.037.099	
<b>Giao dịch mua</b>						
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	Mua hàng	29.160.000		25.445.796.272	
Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á	Cùng hệ thống	Mua hàng	-		21.389.081.931	
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản Số 1	Công ty liên kết	Mua hàng	29.160.000		154.580.741	
<b>Giao dịch khác</b>						
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	Lãi vay phải trả	501.657.889		3.902.133.600	
Công ty Mua bán nợ và Tài sản tồn đọng của DN	Cổ đông lớn	Lãi vay đã trả	500.760.889		2.757.391.352	
			-		502.132.836	
			-		2.254.361.516	
<b>Giảm trừ doanh thu</b>						
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP		Giảm giá hàng bán	-		126.479.934	
			-		126.479.934	

**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn, khu phố Bình Phú,  
phường Thuận Giao, thành phố Hồ Chí Minh

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**7.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****c. Số dư với các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	158.938.225	285.403.112
<b>Tổng</b>		<b>158.938.225</b>	<b>285.403.112</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	15.594.188.639	31.009.081.929
Công ty Cổ phần Gạch Đồng Nam Á	Cùng hệ thống	13.490.003.889	23.640.003.889
Công ty Cổ phần Bao bì và Khoáng sản số 1	Công ty đầu tư	-	144.903.887
<b>Tổng</b>		<b>2.104.184.750</b>	<b>7.224.174.153</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	15.594.188.639	31.009.081.929
<b>Tổng</b>		<b>10.768.607.908</b>	<b>10.271.665.480</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	10.768.607.908	10.271.665.480
<b>Tổng</b>		<b>10.768.607.908</b>	<b>10.271.665.480</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			
Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng Số 1 - CTCP	Cổ đông lớn	20.579.214.440	20.579.214.440
<b>Tổng</b>		<b>20.579.214.440</b>	<b>20.579.214.440</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>			
Công ty Mua bán Nợ và Tài sản Tồn đọng của doanh nghiệp	Cổ đông lớn	1.162.101.508	3.646.211.508
<b>Tổng</b>		<b>1.162.101.508</b>	<b>3.646.211.508</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN VITALY**

Đường N1, khu sản xuất tập trung Bình Chuẩn,  
khu phố Bình Phú, phường Thuận Giao,  
thành phố Hồ Chí Minh

Mẫu số B 09 - DN

Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
Ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 3 năm 2026

Người lập



Vũ Thị Hoi

Kế toán trưởng

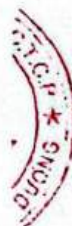


Phạm Thị Quế

Tổng Giám đốc



Nguyễn Ngọc Dũng





Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

[www.cpavietnam.vn](http://www.cpavietnam.vn)



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

[www.inpactglobal.org](http://www.inpactglobal.org)