

Công ty Cổ phần Vicostone

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Vicostone

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Vicostone

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Vicostone

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 46

1802
CÔNG TY
HÀNG
& YOUNG
TNA
SỔ HỒ SƠ

1

1

1

1

Công ty Cổ phần Vicostone

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vicostone (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500469512 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 2 tháng 6 năm 2005 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 16 tháng 1 năm 2025.

Ngày 5 tháng 12 năm 2007, cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội) với mã chứng khoán là VCS theo Quyết định Niêm yết số 670/QĐ-TTGDHN cho phép của Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh đá ốp lát nhân tạo gốc thạch anh.

Công ty có trụ sở chính tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hồ Xuân Năng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên
Ông Phạm Trí Dũng	Thành viên
Bà Trần Lan Phương	Thành viên
Bà Lê Thị Minh Thảo	Thành viên

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Quang Hưng	Chủ tịch
Bà Trần Lan Phương	Ủy viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Trí Dũng	Tổng Giám đốc
Ông Lưu Công An	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chí Công	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đồng Quang Thức	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hồ Xuân Năng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Phạm Trí Dũng được Ông Hồ Xuân Năng ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 14A/2026 UQ/VCS-CTHĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.



Công ty Cổ phần Vicostone

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và công ty con") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty và công ty con sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và công ty con và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11658249/68666872-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Vicostone

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Công ty và công ty con"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

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 hợp nhất của Công ty và công ty con theo các 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty và công ty con 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 và công ty con liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 và công ty con. 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 hợp nhất.

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Phạm Việt Anh
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5056-2022-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

81180
ÔNG T
TNHH
T & Y
ỆT N
Ồ HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.803.940.768.233	5.473.448.538.482
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.087.616.933.015	1.583.190.798.036
111	1. Tiền		152.616.933.015	325.090.798.036
112	2. Các khoản tương đương tiền		935.000.000.000	1.258.100.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		588.000.000.000	670.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	588.000.000.000	670.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.371.102.259.035	1.328.693.368.799
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.370.652.902.595	1.327.073.083.688
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	13.436.563.511	19.547.116.693
136	3. Phải thu ngắn hạn khác		10.223.688.884	5.745.573.306
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7	(23.210.895.955)	(23.672.404.888)
140	IV. Hàng tồn kho	8	1.588.139.976.446	1.816.451.063.141
141	1. Hàng tồn kho		1.659.237.641.551	1.854.125.512.763
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(71.097.665.105)	(37.674.449.622)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		169.081.599.737	75.113.308.506
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	5.172.320.134	3.431.668.832
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	163.909.279.603	71.681.639.674
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		946.456.192.476	993.523.472.901
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.509.466.010	836.798.010
216	1. Phải thu dài hạn khác		1.509.466.010	836.798.010
220	II. Tài sản cố định		913.158.101.564	790.145.802.475
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	910.984.470.242	787.334.951.715
222	Nguyên giá		2.502.056.700.068	2.243.751.326.387
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.591.072.229.826)	(1.456.416.374.672)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.173.631.322	2.810.850.760
228	Nguyên giá		32.580.005.647	32.321.927.247
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(30.406.374.325)	(29.511.076.487)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		10.841.981.491	184.382.312.159
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	10.841.981.491	184.382.312.159
260	IV. Tài sản dài hạn khác		20.946.643.411	18.158.560.257
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	15.860.860.896	13.551.809.276
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	5.085.782.515	4.606.750.981
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.750.396.960.709	6.466.972.011.383



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		617.702.305.864	1.357.349.867.553
310	I. Nợ ngắn hạn		523.542.666.175	1.326.641.808.599
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13.1	178.882.426.465	182.811.430.731
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.2	17.181.853.383	15.379.988.802
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	28.160.155.985	102.554.763.371
314	4. Phải trả người lao động		10.785.931.300	8.371.060.257
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		2.605.110.833	4.327.053.635
319	6. Phải trả ngắn hạn khác		4.832.404.412	4.873.515.862
320	7. Vay ngắn hạn	15	241.640.077.231	934.887.637.213
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	16	39.454.706.566	73.436.358.728
330	II. Nợ dài hạn		94.159.639.689	30.708.058.954
338	1. Vay dài hạn	15	91.921.605.189	28.764.048.954
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn		2.238.034.500	1.944.010.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.132.694.654.845	5.109.622.143.830
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	5.132.694.654.845	5.109.622.143.830
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		290.584.886	290.584.886
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		81.024.546.980	87.711.466.023
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		18.551.233.538	18.551.233.538
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.432.828.289.441	3.403.068.859.383
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		3.386.207.651.778	3.264.512.387.757
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		46.620.637.663	138.556.471.626
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.750.396.960.709	6.466.972.011.383

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Doãn Thị Ngọc
Người lập biểu

Nguyễn Phương Anh
Kế toán trưởng



Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
01	1. Doanh thu bán hàng	19.1	4.147.639.579.100	4.345.179.877.664
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	18.746.519.240	23.108.484.843
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng (10 = 01 - 02)	19.1	4.128.893.059.860	4.322.071.392.821
11	4. Giá vốn hàng bán	20	3.084.070.122.487	3.143.979.224.163
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20 = 10 - 11)		1.044.822.937.373	1.178.092.168.658
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	141.640.610.012	102.492.688.205
22	7. Chi phí tài chính	21	60.576.032.217	62.367.729.950
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		46.378.603.156	34.586.850.582
25	8. Chi phí bán hàng	22	212.730.276.674	191.654.021.101
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	65.368.961.386	65.915.265.249
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}		847.788.277.108	960.647.840.563
31	11. Thu nhập khác		605.571.938	852.244.403
32	12. Chi phí khác	23	16.045.906.186	8.155.515.470
40	13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)		(15.440.334.248)	(7.303.271.067)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)		832.347.942.860	953.344.569.496
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	138.364.106.637	147.362.677.737
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	(479.031.534)	(1.140.297.792)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)		694.462.867.757	807.122.189.551
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	4.065	4.770
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	28	4.065	4.770

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Doãn Thị Ngọc
Người lập biểu

Nguyễn Phương Anh
Kế toán trưởng



Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		832.347.942.860	953.344.569.496
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ tiền thuê đất trả trước		140.393.556.306	132.081.235.009
03	Các khoản dự phòng		33.255.731.050	25.016.871.297
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(4.229.026.376)	11.632.281.156
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(79.512.793.082)	(40.958.736.634)
06	Chi phí lãi vay	21	46.378.603.156	34.586.850.582
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		968.634.013.914	1.115.703.070.906
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(126.345.017.920)	14.458.145.260
10	Giảm hàng tồn kho		194.887.871.212	807.888.034.244
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(18.833.370.810)	49.215.218.611
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(5.625.558.084)	390.719.925
14	Tiền lãi vay đã trả		(47.351.034.844)	(34.572.833.234)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(214.710.681.844)	(155.784.046.681)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(97.372.008.904)	(80.722.378.295)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		653.284.212.720	1.716.575.930.736
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác		(68.022.252.205)	(159.990.678.055)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		124.391.500	80.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.356.000.000.000)	(1.050.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		1.438.000.000.000	427.700.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		75.108.318.977	37.569.880.565
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		89.210.458.272	(744.640.797.490)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
33	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
34	Tiền thu từ đi vay		2.103.956.288.796	1.401.357.103.317
36	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.734.234.049.234)	(1.552.945.944.291)
	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(608.197.674.550)	(639.827.276.600)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.238.475.434.988)	(791.416.117.574)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(495.980.763.996)	180.519.015.672
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.583.190.798.036	1.403.055.900.429
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		406.898.975	(384.118.065)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.087.616.933.015	1.583.190.798.036

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Doãn Thị Ngọc
Người lập biểu

Nguyễn Phương Anh
Kế toán trưởng



Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500469512 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 2 tháng 6 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 20 vào ngày 16 tháng 1 năm 2025.

Ngày 5 tháng 12 năm 2007, cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết trên Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội) với mã chứng khoán là VCS theo Quyết định Niêm yết số 670/QĐ-TTGDHN cho phép của Trung tâm Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh đá ốp lát nhân tạo gốc thạch anh.

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

Công ty có trụ sở chính tại Khu Công nghệ cao Hòa Lạc, xã Hòa Lạc, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 841 (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 827 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có một công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư và Chế biến Khoáng sản Phenikaa Huế ("Công ty Phenikaa Huế") (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1).

Công ty Phenikaa Huế là một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3301601070 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 21 tháng 12 năm 2016 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 8 vào ngày 6 tháng 1 năm 2025. Công ty Phenikaa Huế có trụ sở chính tại Lô CN15 Khu B, Khu Công nghiệp Phong Điền, phường Phong Dinh, thành phố Huế. Hoạt động chính của Công ty Phenikaa Huế là đầu tư và chế biến khoáng sản.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND"), và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng* (tiếp theo)

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty và công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa công ty và công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty và công ty con áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho trong năm và cuối năm với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu và hàng hóa	- Chi phí mua tính theo giá bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	- Giá gốc thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tính theo giá bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty và công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	4 - 25 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải	4 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Tài sản cố định khác	5 - 9 năm
Phần mềm máy tính	3 - 12 năm
Tài sản cố định vô hình khác	5 năm

3.8 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và công ty con.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn; và
- ▶ Chi phí khác.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của các khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với Khu Công nghiệp Bắc Phú Cát vào ngày 30 tháng 5 năm 2008 trong thời hạn 48 năm 7 tháng 19 ngày và với Khu Công nghiệp Phong Điền, Tỉnh Thừa Thiên Huế vào ngày 24 tháng 3 năm 2017 với thời hạn thuê là 39 năm 9 tháng 8 ngày. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn về quản lý, sử dụng và khấu hao tài sản cố định, các khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Công ty đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty và công ty con đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Tập đoàn. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng liền kề theo hợp đồng lao động tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.



11/01/2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty và công ty con (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty và công ty con thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.16 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty và công ty con trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và công ty con theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty và công ty con.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty và công ty con có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty và công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty và công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty và công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Công ty và công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty và công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc bán đá ốp lát nhân tạo gốc thạch anh. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty dựa theo vị trí địa lý của khách hàng mà Công ty xuất hàng bán.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty và công ty con nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và công ty con và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.254.129.013	2.504.783.121
Tiền gửi ngân hàng	149.362.804.002	322.586.014.915
Các khoản tương đương tiền (*)	935.000.000.000	1.258.100.000.000
TỔNG CỘNG	1.087.616.933.015	1.583.190.798.036

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn 1 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9% đến 4,75%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2,9% đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	588.000.000.000	588.000.000.000	670.000.000.000	670.000.000.000
TỔNG CỘNG	588.000.000.000	588.000.000.000	670.000.000.000	670.000.000.000

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản tiền gửi bằng VND tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc từ 6 đến 12 tháng và hưởng lãi suất 5,65% đến 7%/năm (31 tháng 12 năm 2024: 5,5% đến 6%/năm).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ khách hàng	467.188.039.576	579.739.326.985
- Công ty Vicostone Canada Inc	193.202.013.825	206.819.375.627
- Các khoản phải thu khách hàng khác	273.986.025.751	372.919.951.358
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	903.464.863.019	747.333.756.703
TỔNG CỘNG	1.370.652.902.595	1.327.073.083.688
Dự phòng phải thu ngắn hạn từ khách hàng	(23.210.895.955)	(23.672.404.888)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán	13.436.563.511	19.547.116.693
- Ningbo Youngor International Trade & Transportation LTD	1.875.582.450	-
- Yukevich Cavanaugh LTD	1.380.956.694	1.386.448.944
- Các khoản trả trước khác	10.180.024.367	18.160.667.749
TỔNG CỘNG	13.436.563.511	19.547.116.693

7. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (*)
Khách hàng số 1	8.292.033.229	2.677.369.791	8.111.718.515	1.188.148.177
Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu TASA Việt Nam	5.531.307.473	-	5.531.307.473	-
Các khách hàng khác	13.872.000.698	1.807.075.654	14.111.440.065	2.893.912.988
TỔNG CỘNG	27.695.341.400	4.484.445.445	27.754.466.053	4.082.061.165

(*) Công ty xác định giá trị có thể thu hồi bằng giá gốc các khoản phải thu quá hạn trừ đi khoản dự phòng đã được trích lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	35.680.916.983	-	73.988.061.550	-
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	195.898.518.673	-	179.882.759.533	-
Công cụ, dụng cụ	56.859.727.439	-	65.718.972.224	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	45.867.687.326	-	48.500.707.213	-
Thành phẩm	367.639.686.833	(5.296.547.886)	331.323.327.585	(1.897.919.707)
Hàng hóa	957.291.104.297	(65.801.117.219)	1.154.711.684.658	(35.776.529.915)
TỔNG CỘNG	1.659.237.641.551	(71.097.665.105)	1.854.125.512.763	(37.674.449.622)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(37.674.449.622)	(17.992.005.186)
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	(33.441.098.946)	(20.215.500.349)
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong năm	17.883.463	533.055.913
Số cuối năm	<u>(71.097.665.105)</u>	<u>(37.674.449.622)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

					Đơn vị tính: VND	
					Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Nhà xưởng và vật kiến trúc						
Máy móc, thiết bị						
Phương tiện vận tải						
Thiết bị văn phòng						
Số đầu năm					993.146.108	2.243.751.326.387
- Tăng trong năm					-	261.571.921.833
- Thanh lý					-	(3.266.548.152)
Số cuối năm					993.146.108	2.502.056.700.068
Trong đó:						
Đã khấu hao hết					-	515.388.032.786
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm					724.169.040	1.456.416.374.672
- Khấu hao trong năm					124.143.264	137.922.403.306
- Thanh lý					-	(3.266.548.152)
Số cuối năm					848.312.304	1.591.072.229.826
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm					268.977.068	787.334.951.715
Số cuối năm					144.833.804	910.984.470.242

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Phenikaa Huế đã thế chấp toàn bộ công trình kiến trúc trên đất và máy móc thiết bị đã hình thành, thuộc Dự án "Đầu tư bổ sung dây chuyền chế biến cát silic ít sắt chất lượng cao" và "Dự án Bio Quartz" tại địa chỉ Lô CN14 Khu B, Khu công nghiệp Phong Điền, phường Phong Điền, thành phố Huế, Việt Nam thuộc sở hữu của công ty này với giá trị còn lại là 353,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 385,1 tỷ VND) cho khoản vay ngân hàng dài hạn như trình bày tại Thuyết minh số 15.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty Phenikaa Huế thế chấp toàn bộ công trình kiến trúc trên đất và máy móc thiết bị đã hình thành, thuộc Dự án "Đầu tư bổ sung dây chuyền chế biến cát silic ít sắt chất lượng cao" và "Dự án Bio Quartz" tại địa chỉ Lô CN14 Khu B, Khu công nghiệp Phong Điền, phường Phong Điền, thành phố Huế, Việt Nam với giá trị còn lại là 201,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 38,9 tỷ VND) cho khoản vay ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 15.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tài sản cố định vô hình khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	32.283.927.247	38.000.000	32.321.927.247
- Tăng trong năm	58.230.400	199.848.000	258.078.400
Số cuối năm	32.342.157.647	237.848.000	32.580.005.647
Trong đó:			
<i>Đã hao mòn hết</i>	28.428.568.497	38.000.000	28.466.568.497
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	29.473.076.487	38.000.000	29.511.076.487
- Hao mòn trong năm	879.718.290	15.579.548	895.297.838
Số cuối năm	30.352.794.777	53.579.548	30.406.374.325
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	2.810.850.760	-	2.810.850.760
Số cuối năm	1.989.362.870	184.268.452	2.173.631.322

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i> <i>Đơn vị tính: VND</i>
Máy móc thiết bị chờ lắp đặt	9.383.333.498	75.574.393.349
Xây dựng cơ bản dở dang	575.242.195	108.197.121.783
Sửa chữa lớn tài sản cố định	883.405.798	610.797.027
TỔNG CỘNG	10.841.981.491	184.382.312.159

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

			Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn				
Công cụ, dụng cụ xuất dùng			1.206.123.596	904.614.434
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng			444.674.484	567.680.917
Chi phí trả trước ngắn hạn khác			3.521.522.054	1.959.373.481
TỔNG CỘNG			5.172.320.134	3.431.668.832
Dài hạn				
Tiền thuê đất trả trước			6.589.721.482	5.013.866.320
Công cụ, dụng cụ xuất dùng			4.729.173.037	4.648.605.181
Chi phí trả trước dài hạn khác			4.541.966.377	3.889.337.775
TỔNG CỘNG			15.860.860.896	13.551.809.276

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

13.1 Phải trả người bán ngắn hạn

					Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm		Số đầu năm		
		Gía trị	Số có khả năng trả nợ	Gía trị	Số có khả năng trả nợ	
Phải trả cho người bán	151.216.954.671	151.216.954.671	172.906.485.208	172.906.485.208		
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	27.665.471.794	27.665.471.794	9.904.945.523	9.904.945.523		
TỔNG CỘNG	178.882.426.465	178.882.426.465	182.811.430.731	182.811.430.731		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

13.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Đầu tư và Xây lắp Đồng Tâm	3.405.083.000	-
Người mua trả tiền trước khác	13.776.770.383	15.379.988.802
TỔNG CỘNG	17.181.853.383	15.379.988.802

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phát sinh tăng trong năm	Số phát sinh giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu/được khấu trừ				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	71.681.639.674	247.323.406.505	(155.095.766.576)	163.909.279.603
TỔNG CỘNG	71.681.639.674	247.323.406.505	(155.095.766.576)	163.909.279.603
	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.960.489.121	138.364.106.637	(214.710.681.844)	25.613.913.914
Thuế giá trị gia tăng	-	51.686.381.113	(50.182.654.220)	1.503.726.893
Thuế xuất, nhập khẩu	146.121.988	6.957.072.255	(7.075.604.356)	27.589.887
Thuế thu nhập cá nhân	448.152.262	16.621.152.862	(16.054.379.833)	1.014.925.291
Thuế và các khoản phải nộp khác	-	4.278.674.121	(4.278.674.121)	-
TỔNG CỘNG	102.554.763.371	217.907.386.988	(292.301.994.374)	28.160.155.985

Công ty Cổ phần Vicostone

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY

	Số đầu năm		Biến động trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị và số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Số cuối năm	Giá trị và số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 15.1)	894.988.374.159		2.026.326.366.351	(2.690.334.786.180)		230.979.954.330
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15.2)	39.899.263.054		14.660.122.901	(43.899.263.054)		10.660.122.901
	934.887.637.213		2.040.986.489.252	(2.734.234.049.234)		241.640.077.231
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 15.2)	28.764.048.954		77.817.679.136	(14.660.122.901)		91.921.605.189
	28.764.048.954		77.817.679.136	(14.660.122.901)		91.921.605.189
TỔNG CỘNG	963.651.686.167		2.118.804.168.388	(2.748.894.172.135)		333.561.682.420

15.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay tín chấp nguyên tệ USD được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Nguyên tệ (USD)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TNHH Indovina – Chi nhánh Thiên Long	30.869.158.894	1.170.395	Tháng 1 năm 2026	4,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	30.869.158.894	1.170.395			



Công ty Cổ phần Vicostone

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY (tiếp theo)

15.1 Vay ngân hàng ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay tín chấp nguyên tệ VND được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Huế	59.303.672.769	Tháng 1 năm 2026 đến tháng 6 năm 2026	4,1%-4,5%	Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là các công trình xây dựng và máy móc hình thành của dự án "Đầu tư bổ sung dây chuyền chế biến cát silic ít sắt chất lượng cao" có giá trị là 34.5 tỷ VND (công trình xây dựng) và 32.9 tỷ VND (máy móc thiết bị).
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	48.425.181.236	Tháng 1 đến tháng 5 năm 2026	4,1%-6%	Toàn bộ công trình kiến trúc trên đất và máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư "Nhà máy sản xuất vật liệu Cristobalite" tại địa chỉ Lô CN15 Khu B, khu Công nghiệp Phong Điền, phường Phong Dinh, thành phố Huế.
Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam – Sở Giao Dịch	47.440.610.821	Tháng 2 đến tháng 3 năm 2026	4,60%	Máy móc thiết bị thuộc dự án "Nhà máy sản xuất vật liệu Cristobalite" và 1 xe ô tô vận tải, 1 xe ô tô bán tải
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vạn Phúc	27.038.934.000	Tháng 5 năm 2026	4,0%	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	17.902.396.610	Tháng 3 năm 2026	4,50%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	200.110.795.436			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY (tiếp theo)

15.2 Vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất năm	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Huế	74.483.441.231	Tiền lãi được trả hàng tháng, gốc vay được trả hàng quý. Gốc vay đáo hạn từ tháng 5 năm 2029 đến tháng 6 năm 2029	Năm đầu: 6,1%. Năm thứ 2: lãi suất cá nhân 12 tháng + 2,2%. Từ năm thứ 3: lãi suất cá nhân 12 tháng + 2,3%	Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là các công trình xây dựng và máy móc hình thành của dự án "Đầu tư bổ sung dây chuyền chế biến cát silic ít sắt chất lượng cao" có giá trị là 34,5 tỷ VND (công trình xây dựng) và 32,9 tỷ VND (máy móc thiết bị).
	28.098.286.859	Tiền lãi được trả hàng tháng, gốc vay được trả hàng quý. Gốc vay đáo hạn ngày 28 tháng 5 năm 2029	6,9%	Toàn bộ công trình kiến trúc trên đất và máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư "Nhà máy sản xuất vật liệu Cristobalite" tại địa chỉ Lô CN15 Khu B, Khu Công nghiệp Phong Điền, phường Phong Dinh, thành phố Huế.

Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Tập đoàn
Phượng Hoàng Xanh A&A (giá trị tối thiểu 273
tỷ VND)"

TỔNG CỘNG	102.581.728.090
Trong đó:	
Vay dài hạn đến hạn trả	10.660.122.901
Vay dài hạn	91.921.605.189



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	73.436.358.728	110.840.283.031
Trích quỹ trong năm (Thuyết minh số 17.1)	56.703.437.699	42.071.782.893
Sử dụng quỹ trong năm	<u>(90.685.089.861)</u>	<u>(79.475.707.196)</u>
Số cuối năm	<u>39.454.706.566</u>	<u>73.436.358.728</u>



Công ty Cổ phần Vicostone

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND				
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Năm trước					
Số đầu năm	1.600.000.000.000	290.584.886	88.958.137.122	18.551.233.538	3.278.018.452.725
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(42.071.782.893)
- Sử dụng quỹ đầu tư phát triển	-	-	(1.246.671.099)	-	(1.246.671.099)
- Tạm ứng cổ tức	-	-	-	-	(640.000.000.000)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	807.122.189.551
Số cuối năm	1.600.000.000.000	290.584.886	87.711.466.023	18.551.233.538	3.403.068.859.383
Năm nay					
Số đầu năm	1.600.000.000.000	290.584.886	87.711.466.023	18.551.233.538	3.403.068.859.383
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Ban điều hành (*)	-	-	-	-	(56.703.437.699)
- Sử dụng quỹ đầu tư phát triển	-	-	(6.686.919.043)	-	(6.686.919.043)
- Tạm ứng cổ tức (**)	-	-	-	-	(608.000.000.000)
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	694.462.867.757
Số cuối năm	1.600.000.000.000	290.584.886	81.024.546.980	18.551.233.538	3.432.828.289.441

(*) Trong năm, Công ty đã trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng ban điều hành từ lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết số 01/2025 NQ/VCS-ĐHQĐ ngày 10 tháng 4 năm 2025 của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025. Công ty con của Công ty cũng đã trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2024 theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-HĐTV ngày 31 tháng 3 năm 2025 của Hội đồng Thành viên của công ty con này.

(**) Trong năm, Công ty cũng đã chia cổ tức bằng tiền với tổng số tiền là 608 tỷ VND theo Nghị quyết số 08/2025 NQ/VCS-HĐQT ngày 9 tháng 6 năm 2025 và Nghị quyết số 11/2025 NQ/VCS-HĐQT ngày 4 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng Quản trị.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Số cuối năm	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000

17.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	608.000.000.000	640.000.000.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	608.000.000.000	640.000.000.000
Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 1 năm 2024 (2.000 VND/cổ phiếu)	-	320.000.000.000
Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 2 năm 2024 (2.000 VND/cổ phiếu)	-	320.000.000.000
Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 1 năm 2025 (2.000 VND/cổ phiếu)	320.000.000.000	-
Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 2 năm 2025 (1.800 VND/cổ phiếu)	288.000.000.000	-
Cổ tức đã trả trong năm	608.197.674.550	639.827.276.600
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chưa được ghi nhận là nợ phải trả	-	-

17.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
	Số lượng	Số lượng
Cổ phiếu đã đăng ký phát hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu đã phát hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu phổ thông	160.000.000	160.000.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
Ngoại tệ các loại				
- Đô la Mỹ (USD)	2.461.631,86	64.236.132.853	6.689.674	169.089.560.899
- Euro (EUR)	146.399,73	4.464.961.251	359.933	9.385.022.351
- Đô la Canada (CAD)	59.931	1.132.963.533	4.786.316	83.846.330.787

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu bán hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	4.147.639.579.100	4.345.179.877.664
Doanh thu bán hàng	4.147.639.579.100	4.345.179.877.664
Các khoản giảm trừ doanh thu	18.746.519.240	23.108.484.843
Chiết khấu thương mại	16.350.719.240	23.108.484.843
Hàng bán bị trả lại	2.395.800.000	-
Doanh thu thuần	4.128.893.059.860	4.322.071.392.821
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan		
(Thuyết minh số 27)	1.894.641.501.543	1.504.372.171.198

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	79.398.699.799	61.606.678.844
Lãi chênh lệch tỷ giá	62.241.910.213	40.886.009.361
TỔNG CỘNG	141.640.610.012	102.492.688.205

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	3.050.646.907.004	3.124.296.779.727
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	33.423.215.483	19.682.444.436
TỔNG CỘNG	3.084.070.122.487	3.143.979.224.163

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	46.378.603.156	34.586.850.582
Lỗ chênh lệch tỷ giá	13.054.343.011	27.004.407.164
Chi phí tài chính khác	1.143.086.050	776.472.204
TỔNG CỘNG	60.576.032.217	62.367.729.950

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
- Chi phí vận chuyển, xếp dỡ	103.429.713.103	118.138.496.163
- Chi phí đóng hàng	27.084.856.739	20.253.813.818
- Chi phí lương nhân viên	18.531.025.132	14.271.723.574
- Chi phí bán hàng khác	63.684.681.700	38.989.987.546
TỔNG CỘNG	212.730.276.674	191.654.021.101
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí lương quản lý	37.252.333.524	29.415.964.617
- (Hoàn nhập)/trích lập dự phòng phải thu khó đòi	(461.508.933)	5.203.542.461
- Chi phí khấu hao	3.236.976.894	4.828.644.602
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	25.341.159.901	26.467.113.569
TỔNG CỘNG	65.368.961.386	65.915.265.249

23. CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thương mại sau bán hàng	5.091.659.644	1.694.978.547
Khác	10.954.246.542	6.460.536.923
TỔNG CỘNG	16.045.906.186	8.155.515.470

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa (*)	2.915.120.145.943	2.885.522.038.008
Chi phí nhân công	149.092.414.037	117.106.957.785
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	128.927.222.728	130.382.121.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	174.590.398.135	178.478.233.484
Chi phí khác	37.781.377.024	27.018.686.899
TỔNG CỘNG	3.405.511.557.867	3.338.508.038.140

(*) Chi phí này bao gồm chi phí hàng hóa thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Công ty và công ty con có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") như sau:

► Công ty Cổ phần Vicostone

Đối với hoạt động bán sản phẩm của nhà máy 1 là dự án đầu tư ban đầu:

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động này trong năm là 20% lợi nhuận chịu thuế.

Đối với hoạt động bán sản phẩm của nhà máy 2 là dự án đầu tư mở rộng:

Dự án đầu tư vào nhà máy 2 của Công ty thỏa mãn điều kiện là dự án đầu tư mở rộng theo Thông tư 96/2015/TT-BTC do Bộ Tài Chính ban hành ngày 22 tháng 6 năm 2015 ("Thông tư 96"). Theo đó, Công ty áp dụng thời gian miễn thuế, giảm thuế bằng với thời gian miễn thuế, giảm thuế áp dụng đối với dự án đầu tư mới trên cùng địa bàn, cụ thể là miễn thuế TNDN trong 4 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có lợi nhuận chịu thuế và được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo. Nhà máy 2 có lợi nhuận chịu thuế từ năm 2014. Tuy nhiên, Thông tư 96 chỉ áp dụng cho năm tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2015, do đó, thời gian miễn thuế của Công ty được tính từ năm 2015 đến năm 2017 và Công ty được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 9 năm tiếp theo (năm 2018 đến năm 2026). Do đó, thuế TNDN áp dụng cho hoạt động này trong năm là 10% lợi nhuận chịu thuế.

Đối với hoạt động thương mại và các hoạt động khác:

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho thu nhập từ hoạt động này là 20% lợi nhuận chịu thuế.

► Công ty Phenikaa Huế, công ty con

Công ty Phenikaa Huế được hưởng thuế suất 17% trong thời hạn 10 năm kể từ năm đầu tiên công ty có doanh thu từ Dự án đầu tư (năm 2019). Công ty Phenikaa Huế được miễn thuế TNDN trong 2 năm tính từ năm đầu tiên kinh doanh có thu nhập chịu thuế (năm 2019 đến năm 2020) và được giảm 50% thuế suất thuế TNDN trong 4 năm tiếp theo (năm 2021 đến năm 2024). Theo đó, thuế suất thuế TNDN áp dụng cho hoạt động chính này trong năm là 17% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	137.589.704.154	146.993.197.996
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	774.402.483	369.479.741
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(479.031.534)	(1.140.297.792)
TỔNG CỘNG	137.885.075.103	146.222.379.945

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	832.347.942.860	953.344.569.496
Thuế TNDN theo mức thuế suất áp dụng cho Công ty và công ty con	182.739.681.311	191.207.468.249
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện trong năm	(915.746.839)	178.285.006
Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.788.737.603	2.181.605.473
Dự phòng trong năm	6.063.722.361	4.003.114.248
Thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	774.402.483	369.479.741
Khoản phạt nộp chậm	12.305.463	16.001.122
Điều chỉnh cho mục đích hợp nhất kinh doanh	(479.031.534)	(1.140.297.792)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện năm trước đã thực hiện trong năm nay	(200.898.970)	406.340.356
Hoàn nhập dự phòng năm trước	(40.129.718)	-
Cổ tức được chia	(18.000.000.000)	(7.000.000.000)
Thuế TNDN được giảm trong năm	(34.857.967.057)	(43.999.616.458)
Chi phí thuế TNDN	137.885.075.103	146.222.379.945

25.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong kỳ và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

25.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Công ty và công ty con đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Tài sản thuế TNDN hoãn lại ghi nhận cho lợi nhuận chưa thực hiện	5.085.782.515	4.606.750.981	(479.031.534)	(1.140.297.792)
	5.085.782.515	4.606.750.981		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất			(479.031.534)	(1.140.297.792)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty và công ty con lựa chọn các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về địa điểm mà Công ty và công ty con xuất hàng bán.

Các hoạt động kinh doanh của Công ty và công ty con được tổ chức và quản lý theo địa điểm địa lý nơi Công ty và công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một thị trường kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau.

Bộ phận theo khu vực địa lý

Thông tin về doanh thu và một số tài sản của bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty và công ty con như sau:

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

Doanh thu thuần				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.292.130.482.344	2.836.762.577.516	4.128.893.059.860	
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-	
Tổng doanh thu thuần	1.292.130.482.344	2.836.762.577.516	4.128.893.059.860	
Kết quả				
Lợi nhuận gộp của bộ phận				
Giá vốn hàng bán không phân bổ			1.080.341.006.137	
Lợi nhuận gộp về bán hàng			(35.518.068.764)	
Thu nhập, chi phí không phân bổ			1.044.822.937.373	
Lợi nhuận thuần trước thuế			(212.474.994.513)	
Chi phí thuế TNDN			832.347.942.860	
Lợi nhuận thuần sau thuế			(137.885.075.103)	
Các thông tin bộ phận khác			694.462.867.757	
Chi phí hình thành tài sản cố định			264.632.511.848	
Khấu hao			138.817.701.144	
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản và công nợ				
Tài sản bộ phận	473.038.242.063	874.403.764.577	1.347.442.006.640	
Tài sản không phân bổ			4.402.954.954.069	
Tổng tài sản			5.750.396.960.709	
Nợ phải trả bộ phận	12.604.984.260	4.576.869.123	17.181.853.383	
Nợ phải trả không phân bổ			600.520.452.481	
Tổng nợ phải trả			617.702.305.864	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu và một số tài sản của bộ phận theo khu vực địa lý của Công ty và công ty con như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND			
	Hoạt động kinh doanh trong nước	Hoạt động kinh doanh xuất khẩu	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024			
Doanh thu thuần			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.111.176.403.565	3.210.894.989.256	4.322.071.392.821
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	1.111.176.403.565	3.210.894.989.256	4.322.071.392.821
Kết quả			
Lợi nhuận gộp của bộ phận	212.385.742.624	996.102.588.233	1.208.488.330.857
Giá vốn hàng bán không phân bổ			(30.396.162.199)
Lợi nhuận gộp về bán hàng			1.178.092.168.658
Thu nhập, chi phí không phân bổ			(224.747.599.162)
Lợi nhuận thuần trước thuế			953.344.569.496
Chi phí thuế TNDN			(146.222.379.945)
Lợi nhuận thuần sau thuế			807.122.189.551
Các thông tin bộ phận khác			
Chi phí hình thành tài sản cố định			55.590.051.347
Khấu hao			131.806.502.608

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Tài sản và công nợ	495.083.794.051	808.316.884.749	1.303.400.678.800
Tài sản bộ phận			5.163.571.332.583
Tài sản không phân bổ			6.466.972.011.383
Tổng tài sản			1.357.349.867.553
Nợ phải trả không phân bổ			1.357.349.867.553
Tổng nợ phải trả			1.357.349.867.553

Giá vốn hàng bán không phân bổ chủ yếu bao gồm trích lập hoặc hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho và một số giá vốn khác không phân bổ được theo khu vực địa lý.

Thu nhập và chi phí ngoài giá vốn hàng bán, các tài sản ngoài nợ phải thu khách hàng và dự phòng phải thu tương ứng và các khoản nợ phải trả, do không tách riêng được mục đích cho từng hoạt động, không phân bổ được theo khu vực địa lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phượng Hoàng Xanh A&A Ông Hồ Xuân Năng	Công ty mẹ Chủ tịch Hội đồng Quản trị có quyền kiểm soát Công ty mẹ

Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ủy ban kiểm toán của Công ty được trình bày tại phần Thông tin chung.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phượng Hoàng Xanh A&A	Công ty mẹ	Bán nguyên vật liệu, vật tư	638.577.445.836	447.521.890.465
		Mua hàng hóa, dịch vụ	692.111.863.028	467.346.013.959
		Cổ tức phải trả	511.658.911.600	538.588.328.000
		Cổ tức đã thanh toán	511.658.911.600	538.588.328.000
Công ty Cổ phần Style Stone	Công ty con cùng Tập đoàn	Bán nguyên vật liệu, vật tư	129.446.607.772	69.851.065.369
		Mua hàng hóa, dịch vụ	429.646.443.125	275.276.587.401
Công ty TNHH Stylenquaza	Công ty liên kết của công ty mẹ	Bán đá thành phẩm, vật tư	607.290.080.054	642.069.618.908
Công ty Cổ phần Chế tác đá Việt Nam	Công ty con cùng Tập đoàn	Bán đá thành phẩm, vật tư	244.780.739.322	226.896.871.640
		Mua hàng hóa, dịch vụ	461.648.205.247	410.032.146.729
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trần Long	Công ty con cùng Tập đoàn	Bán đá thành phẩm, vật tư	82.803.857.669	78.368.596.675
		Mua hàng hóa, dịch vụ	104.015.434.966	110.352.189.588
Công ty Cổ phần Trung tâm Sec G3	Công ty con cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	6.917.311.860	7.076.258.893

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Y học Vĩnh Thiện	Công ty con cùng Tập đoàn	Bán đá thành phẩm	1.917.497.127	36.857.128.141
		Mua dịch vụ	687.080.000	550.848.507
Trường Đại học Phenikaa	Công ty con cùng Tập đoàn	Bán đá thành phẩm	3.192.000.000	2.807.000.000
		Mua dịch vụ	30.000.000	-
Công ty Cổ phần Nam Hưng	Công ty con cùng Tập đoàn	Doanh thu bán hàng	7.486.392.010	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Giải pháp Công nghệ Giáo dục PHX	Công ty con cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	434.647.259	-
Công ty Cổ phần Phenikaa - X	Công ty con cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	5.022.211.765	-
Vicostone Australia Pty Ltd	Công ty con cùng Tập đoàn	Bán đá thành phẩm, vật tư	33.175.809.038	-
Benaa Surfaces LLC	Công ty liên kết của công ty mẹ (từ ngày 1 tháng 1 năm 2025)	Bán đá thành phẩm, vật tư	145.971.072.715	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Công ty và công ty con mua/bán hàng, dịch vụ với các bên liên quan theo mức giá bán thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngoại trừ các khoản phải thu từ với bên liên quan đã được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Style Stone, số dư các khoản phải thu, phải trả khác với các bên liên quan tại thời điểm cuối kỳ kế toán năm không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền hoặc trừ công nợ.

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: không).

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Cổ phần Chế tác đá Việt Nam	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư	249.928.916.628	284.957.231.743
Công ty TNHH Stylenquaza	Công ty liên kết của công ty mẹ	Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư	252.758.781.304	290.829.375.521
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trần Long	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư	87.550.492.203	90.117.521.868
Công ty Cổ phần Y học Vĩnh Thiện	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm	2.070.896.897	39.816.212.193
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Hoàng Xanh A&A	Công ty mẹ	Phải thu bán nguyên vật liệu, vật tư	120.404.750.650	38.581.855.378
Trường Đại học Phenikaa	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm	-	3.031.560.000
Công ty Cổ phần Style Stone	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu bán nguyên vật liệu, vật tư	544.060.000	-
Benaa Surfaces LLC (*)	Công ty liên kết	Phải thu bán nguyên vật liệu	147.945.913.259	-
Công ty Cổ phần Nam Hưng	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm	8.085.303.371	-
Vicostone Australia Pty Ltd	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm	34.175.748.707	-
			903.464.863.019	747.333.756.703

(*) Số dư phải thu từ bên liên quan này được bảo lãnh thanh toán bởi Công ty Cổ phần Style Stone.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 13.1)				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phương Hoàng Xanh A&A	Công ty mẹ	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	17.281.479.421	7.239.765.751
Công ty Cổ phần Trung tâm Sec G3	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	1.230.402.843	1.318.244.042
Công ty Cổ phần Style Stone	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	7.550.136.500	796.673.862
Công ty Cổ phần Y tế Vĩnh Thiện	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua dịch vụ	529.250.000	546.816.500
Công ty Cổ phần Chế tác đá Việt Nam	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	50.507.500	3.445.368
Công ty Cổ phần Phenikaa-X	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	1.023.695.530	-
			27.665.471.794	9.904.945.523

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng Giám đốc trong năm:

Tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Hồ Xuân Năng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	72.000.000	72.000.000
Ông Phạm Trí Dũng	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng Quản trị	4.239.647.783	3.502.080.002
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị (Đến ngày 12 tháng 4 năm 2024)	-	17.500.000
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Bà Trần Lan Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Ủy viên Ủy ban Kiểm toán	60.000.000	60.000.000
Bà Lê Thị Minh Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị (Từ ngày 12 tháng 4 năm 2024)	60.000.000	42.500.000
Bà Trần Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc (Từ ngày 25 tháng 9 năm 2024)	2.296.139.703	292.710.951
Ông Lưu Công An	Phó Tổng Giám đốc	3.790.224.319	3.122.472.898
Ông Nguyễn Chí Công	Phó Tổng Giám đốc	2.811.947.018	2.772.391.507
Ông Đồng Quang Thúc	Phó Tổng Giám đốc	2.491.392.532	2.252.361.495
Ông Nguyễn Quang Anh	Phó Tổng Giám đốc	3.222.979.664	2.949.826.277
		19.104.331.019	15.143.843.130

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	694.462.867.757	807.122.189.551
Dự trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng ban điều hành	(44.061.429.780)	(43.979.513.653)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	650.401.437.977	763.142.675.898
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	160.000.000	160.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	4.065	4.770
- Lãi suy giảm	4.065	4.770

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được điều chỉnh giảm khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng ban điều hành cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 căn cứ theo Nghị quyết số 01/2025 NQ/VCS-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty vào ngày 10 tháng 4 năm 2025 và các khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại công ty con.

Không có giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty và công ty con hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	1.693.760.297	937.335.450
Từ 1 đến 5 năm	6.775.041.186	3.749.341.800
Trên 5 năm	38.993.972.853	19.949.085.275
TỔNG CỘNG	47.462.774.336	24.635.762.525

Ngoài ra, Công ty đang thuê 27.451m² đất tại Lô 2A, Khu Công nghiệp Bắc Phú Cát theo hợp đồng thuê hoạt động số 10/VC/HĐKT-TLĐKCNBPC ngày 30 tháng 5 năm 2008 với thời hạn thuê là 48 năm 7 tháng 19 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Giá thuê đất là 10.000 VND/ m²/năm và phí quản lý là 3.500 VND/m²/năm. Giá thuê đất cho thời gian còn lại (từ năm 2043 đến hết thời hạn thuê) có thể điều chỉnh phụ thuộc vào việc thống nhất giữa Công ty và Ban Quản lý Khu Công nghiệp tại các lần làm việc tiếp theo.

Công ty Phenikaa Huế đang thuê 37.300 m² đất tại Lô CN1-5, Khu B, Khu Công nghiệp Phong Điền, phường Phong Dinh, thành phố Huế theo hợp đồng thuê hoạt động số 2403/2017/HĐTĐ/PHXH-TP ngày 24 tháng 3 năm 2017 với thời hạn thuê là 39 năm 9 tháng 8 ngày kể từ ngày bàn giao đất. Phí thuê đất là 15.015 đồng Việt Nam/m²/năm và phí quản lý là 4.050 đồng Việt Nam/ m²/năm (đơn giá tiền thuê đất và phí quản lý nêu trên chưa bao gồm thuế GTGT). Tiền thuê đất và phí quản lý được trả hàng năm theo quy định của hợp đồng này.

Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động

Công ty và công ty con đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Theo hợp đồng thuê đất đã ký, Công ty có nghĩa vụ di dời tất cả các công trình xây dựng, vật kiến trúc, thiết bị, vật liệu trên khu đất cho thuê và trả lại mặt bằng đất nguyên trạng như tại thời điểm được bàn giao đất tại thời điểm kết thúc hợp đồng thuê. Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá rằng ảnh hưởng của nghĩa vụ nêu trên trong năm tài chính này là không đáng kể, do đó Công ty không ghi nhận khoản dự phòng hoàn trả mặt bằng liên quan trên báo cáo tài chính hợp nhất.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2026

Doãn Thị Ngọc
Người lập biểu

Nguyễn Phương Anh
Kế toán trưởng



Phạm Trí Dũng
Tổng Giám đốc



