CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS
DN: C=VN, S=HỒ CHÍ MINH, L=Phường Bình Trưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0301446937
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.24 09:32:32+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 – 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
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 – 40

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS
96 Đường 15, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vinaceglass (sau đây gọi tắt là "Công ty") hân hạnh đệ trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

1. Thông tin chung

Công ty Cổ phần Vinaceglass tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Sành Sứ Thủy tinh Việt Nam.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0301446937 ngày 25 tháng 12 năm 2006 với tên gọi là Công ty Cổ phần Sành Sứ Thủy tinh Việt Nam. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaceglass theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 07 ngày 19 tháng 01 năm 2022, và lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 12 ngày 16 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Công ty được đăng ký giao dịch trên sàn Upcom ngày 14 tháng 06 năm 2017 với mã chứng khoán CGV. Ngày 21 tháng 06 năm 2017 là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty với khối lượng là 9.499.956 cổ phần trên Upcom.

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : 96 Đường 15, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (028) 71086839

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

- Sản xuất lò nướng, lò luyện và lò nung. Chi tiết: Xây lắp lò nung và chế tạo phụ kiện kèm theo;
- Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm sành sứ thủy tinh. Chế biến nguyên liệu chuyên ngành sành sứ thủy tinh;
- Nuôi trồng thuỷ sản nội địa. Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản;
- Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản. Chi tiết: Chế biến thủy sản (không chế biến tại trụ sở);
- Chưng, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh. Chi tiết: Sản xuất rượu, bia, nước giải khát (không sản xuất tại trụ sở);
- Vận tải hành khách đường thuỷ nội địa. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng đường thủy nội địa (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển);
- Vận tải hàng hóa đường thuỷ nội địa. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa. Chi tiết: Cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Mua bán sắt thép;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đại lý kinh doanh xăng, dầu, thiết bị chiếu sáng, vật tư hóa chất các loại (kể cả hóa chất, chế phẩm diệt côn trùng, diệt khuẩn dùng trong lĩnh vực gia dụng, y tế và hóa chất độc hại) (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng ăn uống;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình chuyên ngành và dân dụng;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: thiết kế, chế tạo, lắp đặt thiết bị công trình chuyên ngành và dân dụng;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, xe máy;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán thủy sản (Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi khoản 2 điều 1 quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh);
- Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Mua bán rượu, bia, nước giải khát;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ kinh doanh dược phẩm);

- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển);
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Giáo dục nghề nghiệp. Chi tiết: Dạy nghề. Đào tạo nghề;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. Chi tiết: Tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp (không tổ chức biểu diễn tại trụ sở);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao. Chi tiết: Hoạt động của các đội và câu lạc bộ thể thao (bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, bơi lội, thể dục thể hình, nhịp điệu, võ thuật);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch, khu vui chơi, giải trí: trò chơi dân gian, bơi thuyền, câu cá, trò chơi cho trẻ em (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản;
- Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ tổ chức hội chợ triển lãm. Quảng cáo thương mại;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ khoa học kỹ thuật và thương mại;
- Điều hành tua du lịch. Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.

Trong năm 2025, hoạt động chính của Công ty là bán hàng, cho thuê xưởng và xây dựng.

2. Các thành viên của 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 của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Huỳnh Quang	Chủ tịch
Ông Phan Ngọc Anh	Phó Chủ tịch
Ông Trần Lê Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Phan Thanh Liêm	Thành viên
Ông Phạm Phúc Thường	Thành viên
Bà Huỳnh Thị Kim Hoa	Thành viên
Ông Mai Xuân Hiệt	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Mạnh	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên
Bà Ngô Ngọc Lan	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phan Thanh Liêm	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Phượng	Giám đốc điều hành

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính này và cho đến ngày lập báo cáo này là Ông Trần Huỳnh Quang, chức vụ Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ông Phan Thanh Liêm, chức vụ Tổng Giám đốc.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

3. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tình hình tài chính vào cùng ngày này được thể hiện trong Báo cáo tài chính đính kèm.

4. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

5. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

6. Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán.
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính.
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

7. Công bố các báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc công bố Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS

PHAN THANH LIÊM
Tổng Giám đốc
TP. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Số: 338/2026/BCKT-HCM.01364

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý cổ đông**
Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Vinaceglass (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 23 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban 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, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã nêu ở mục 5.7 và mục 6.2 của Thuyết minh Báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của công trình Khu đô thị mới tại Tỉnh Nghệ An vào Giá vốn hàng bán trong năm với tổng số tiền là 4.285.150.030 VND. Tuy nhiên, các hạng mục này chưa được xác nhận và nghiệm thu khối lượng hoàn thành và chưa đủ điều kiện ghi nhận giá vốn theo quy định của Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam.

Nếu ghi nhận đúng quy định, trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, chỉ tiêu "Hàng tồn kho" (Mã số 141) và chỉ tiêu "Lợi nhuận chưa phân phối năm nay" (Mã số 421b) sẽ tăng thêm 4.285.150.030 VND. Đồng thời trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, chỉ tiêu "Giá vốn hàng bán" (Mã số 11) sẽ giảm đi 4.285.150.030 VND, chỉ tiêu "Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế" (Mã số 50) sẽ tăng thêm 4.285.150.030 VND và chỉ tiêu "Lợi nhuận sau thuế TNDN" (Mã số 60) sẽ thay đổi tương ứng.

PKF AFC Vietnam Auditing Co., Ltd. is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
(Tiếp theo)

Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề được nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vinaceglass tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

M.S.D.N: 0300448995 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
QUẬN 1 - TP HỒ CHÍ MINH

PHẠM THỊ NGỌC LIÊN
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1180-2023-009-1
Người được ủy quyền
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM
Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

NGUYỄN NGỌC ANH TRÚC
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5517-2026-009-1

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS
96 Đường 15, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**30.329.025.541**	**14.723.130.829**
Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5.1	**5.782.170.720**	**7.031.243.998**
Tiền	111		766.554.282	7.031.243.998
Các khoản tương đương tiền	112		5.015.616.438	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	5.2	**5.550.000.000**	**-**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		5.550.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**13.447.320.014**	**1.928.815.365**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	10.371.428.387	1.521.779.178
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	4.103.913.833	34.920.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5.1	520.717.569	862.404.719
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(1.548.739.775)	(490.288.532)
Hàng tồn kho	**140**	5.7	**4.478.228.006**	**4.776.475.085**
Hàng tồn kho	141		4.962.437.687	5.260.684.766
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(484.209.681)	(484.209.681)
Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.071.306.801**	**986.596.381**
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.8.1	74.852.058	2.515.151
Thuế GTGT được khấu trừ	152		458.111.709	458.111.707
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.15	538.343.034	525.969.523
TÀI SẢN				
TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**85.877.807.398**	**82.588.341.949**
Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**115.600.000**	**114.000.000**
Phải thu dài hạn khác	216	5.5.2	115.600.000	114.000.000
Tài sản cố định	**220**		**8.942.449.375**	**8.280.362.013**
Tài sản cố định hữu hình	221	5.9	2.745.265.717	1.853.392.983
Nguyên giá	222		15.329.415.665	14.237.670.479
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(12.584.149.948)	(12.384.277.496)
Tài sản cố định vô hình	227	5.10	6.197.183.658	6.426.969.030
Nguyên giá	228		10.328.865.296	10.328.865.296
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.131.681.638)	(3.901.896.266)
Bất động sản đầu tư	**230**	5.11	**3.855.848.065**	**4.457.201.749**
Nguyên giá	231		11.769.066.280	11.769.066.280
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.913.218.215)	(7.311.864.531)
Tài sản dở dang dài hạn	**240**		**-**	**-**
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**250**	5.12	**72.151.509.613**	**69.051.010.014**
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		53.850.307.322	53.850.307.322
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		24.236.080.000	24.236.080.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.934.877.709)	(9.035.377.308)
Tài sản dài hạn khác	**260**		**812.400.345**	**685.768.173**
Chi phí trả trước dài hạn	261	5.8.2	812.400.345	685.768.173
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**116.206.832.939**	**97.311.472.778**

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS

96 Đường 15, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**27.848.765.649**	**14.241.464.516**
Nợ ngắn hạn	**310**		**16.051.157.574**	**12.149.742.280**
Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	3.778.679.647	217.702.225
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	9.801.474.202	1.077.565.780
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	276.734.108	163.444.099
Phải trả người lao động	314		494.317.000	235.700.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315		60.000.000	51.683.416
Phải trả ngắn hạn khác	319	5.16.1	788.026.802	836.690.279
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.17.1	169.469.334	8.884.500.000
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	322		682.456.481	682.456.481
Nợ dài hạn	**330**		**11.797.608.075**	**2.091.722.236**
Phải trả dài hạn khác	337	5.16.2	1.241.017.075	1.241.017.075
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.17.2	10.384.500.000	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	5.18	172.091.000	850.705.161
NGUỒN VỐN				
VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**88.358.067.290**	**83.070.008.262**
Vốn chủ sở hữu	**410**	5.19	**88.358.067.290**	**83.070.008.262**
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		94.999.560.000	94.999.560.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		94.999.560.000	94.999.560.000
Quỹ đầu tư phát triển	418		3.215.200.730	3.215.200.730
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(9.856.693.440)	(15.144.752.468)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		(15.144.752.468)	(16.844.847.288)
LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.288.059.028	1.700.094.820
Nguồn kinh phí và quỹ khác	**430**		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**116.206.832.939**	**97.311.472.778**

M.S.D.N: 0301446937 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS - TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THỊ LIÊN
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

PHAN THANH LIÊM
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS

96 Đường 15, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	6.1	**65.140.984.083**	**12.826.738.205**
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần	**10**		**65.140.984.083**	**12.826.738.205**
Giá vốn hàng bán	**11**	6.2	**60.020.895.309**	**8.506.698.710**
Lợi nhuận gộp	**20**		**5.120.088.774**	**4.320.039.495**
Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	3.706.073.114	3.277.090.569
Chi phí tài chính	22	6.4	(2.257.147.372)	661.975.806
Trong đó: chi phí lãi vay	23		*828.036.339*	*966.596.000*
Chi phí bán hàng	25	6.5	197.353.949	194.736.446
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.6	6.296.780.050	5.051.975.705
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	**30**		**4.589.175.261**	**1.688.442.107**
Thu nhập khác	31	6.7	730.203.517	11.760.000
Chi phí khác	32		31.319.750	107.287
Lợi nhuận khác	**40**		**698.883.767**	**11.652.713**
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**5.288.059.028**	**1.700.094.820**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5.15	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**60**		**5.288.059.028**	**1.700.094.820**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	557	179

M.S.D.N: 0301446937 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THỊ LIÊN
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

PHAN THANH LIÊM
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS
96 Đường 15, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	**01**		**5.288.059.028**	**1.700.094.820**
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	6.9	1.031.011.508	1.040.645.320
Các khoản dự phòng/ (hoàn nhập)	03		(2.720.662.517)	(2.566.755.316)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(704.760)	(715.327)
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.703.368.746)	(3.271.847.882)
Chi phí lãi vay	06		828.036.339	966.596.000
Lợi nhuận KD trước những thay đổi vốn lưu động	**08**		***722.370.852***	***(2.131.982.385)***
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(12.556.795.079)	3.163.689.689
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		298.247.079	915.139.547
Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11		12.616.445.960	(257.057.233)
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(198.969.079)	(688.283.324)
Tiền lãi vay đã trả	14		(828.036.339)	(966.596.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**53.263.394**	**34.910.294**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, XD TSCĐ và các TSDH khác	21		(1.091.745.186)	-
Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.550.000.000)	-
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.669.234.420	3.271.847.882
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(2.972.510.766)**	**3.271.847.882**
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33	5.17.1	1.669.469.334	-
Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(3.360.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**1.669.469.334**	**(3.360.000.000)**
LƯU CHUYỂN TIỀN THUẦN TRONG NĂM	**50**		**(1.249.778.038)**	**(53.241.824)**
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN ĐẦU NĂM	**60**		**7.031.243.998**	**7.083.770.495**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		704.760	715.327
TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI NĂM	**70**	5.1	**5.782.170.720**	**7.031.243.998**

M.S.D.N: 0301446937 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN VINACEGLASS - TP. THỦ ĐỨC - TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THỊ LIÊN
Người lập biểu/ Kế toán trưởng

PHAN THANH LIÊM
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với các báo cáo tài chính đính kèm.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Vinaceglass (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là một doanh nghiệp Nhà nước được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Sành Sứ Thủy Tinh Việt Nam.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0301446937 ngày 25 tháng 12 năm 2006 với tên gọi là Công ty Cổ phần Sành Sứ Thủy Tinh Việt Nam. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaceglass theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 07 ngày 19 tháng 01 năm 2022, và lần thay đổi gần đây nhất là lần thứ 12 ngày 16 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở chính của Công ty:

- Địa chỉ : 96 Đường 15, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại : (028) 71086839

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 94.999.560.000 VND, tương đương với 9.499.956 cổ phần với mệnh giá 10.000 VND/ cổ phần.

Công ty được đăng ký giao dịch trên sàn Upcom ngày 14 tháng 06 năm 2017 với mã chứng khoán CGV. Ngày 21 tháng 06 năm 2017 là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty với khối lượng là 9.499.956 cổ phần trên Upcom.

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là hoạt động sản xuất, thương mại và dịch vụ.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

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

- Sản xuất lò nướng, lò luyện và lò nung. Chi tiết: Xây lắp lò nung và chế tạo phụ kiện kèm theo;
- Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm sành sứ thủy tinh. Chế biến nguyên liệu chuyên ngành sành sứ thủy tinh;
- Nuôi trồng thuỷ sản nội địa. Chi tiết: Nuôi trồng thủy sản;
- Chế biến, bảo quản thuỷ sản và các sản phẩm từ thuỷ sản. Chi tiết: Chế biến thủy sản (không chế biến tại trụ sở);
- Chưng, tinh cất và pha chế các loại rượu mạnh. Chi tiết: Sản xuất rượu, bia, nước giải khát (không sản xuất tại trụ sở);
- Vận tải hành khách đường thuỷ nội địa. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng đường thủy nội địa (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển);
- Vận tải hàng hóa đường thuỷ nội địa. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa. Chi tiết: Cho thuê kho bãi và nhà xưởng;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (không kinh doanh tại trụ sở);
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Mua bán sắt thép;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Đại lý kinh doanh xăng, dầu, thiết bị chiếu sáng, vật tư hóa chất các loại (kể cả hóa chất, chế phẩm diệt côn trùng, diệt khuẩn dùng trong lĩnh vực gia dụng, y tế và hóa chất độc hại) (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết: Nhà hàng ăn uống;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình chuyên ngành và dân dụng;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: thiết kế, chế tạo, lắp đặt thiết bị công trình chuyên ngành và dân dụng;

- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Mua bán xe ô tô, xe máy;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Mua bán thủy sản (Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi khoản 2 điều 1 quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/07/2009 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh);
- Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Mua bán rượu, bia, nước giải khát;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình (trừ kinh doanh dược phẩm);
- Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng ô tô (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển);
- Giáo dục mầm non;
- Giáo dục tiểu học;
- Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;
- Giáo dục nghề nghiệp. Chi tiết: Dạy nghề. Đào tạo nghề;
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí. Chi tiết: Tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp (không tổ chức biểu diễn tại trụ sở);
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao. Chi tiết: Hoạt động của các đội và câu lạc bộ thể thao (bóng đá, bóng chuyền, bóng bàn, bóng rổ, bơi lội, thể dục thể hình, nhịp điệu, võ thuật);
- Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Kinh doanh khu du lịch, khu vui chơi, giải trí: trò chơi dân gian, bơi thuyền, câu cá, trò chơi cho trẻ em (không hoạt động tại trụ sở);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh nhà ở;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Môi giới bất động sản;
- Quảng cáo. Chi tiết: Dịch vụ tổ chức hội chợ triển lãm. Quảng cáo thương mại;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Dịch vụ khoa học kỹ thuật và thương mại;
- Điều hành tua du lịch. Chi tiết: Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế.

Trong năm 2025, hoạt động kinh doanh chính của Công ty là bán hàng, cho thuê nhà xưởng và xây dựng.

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên doanh, liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
Công ty Cổ phần Thương mại Bia Hà Nội – Hưng Yên 89	Đường 206, Xã Như Quỳnh, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	Sản xuất bia và mạch nha ủ men bia	20,00%	20,00%	20,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung (CER)	Số 26, đường Nguyễn Thái Học, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	Xây dựng công trình và vận tải hành khách đường bộ	40,00%	40,00%	40,00%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư các pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh của Công ty tại Hà Nội	Tầng 6A, 201 Bà Triệu, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Chi nhánh của Công ty tại Bà Rịa – Vũng Tàu	Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

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

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

1.7 Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tổng số nhân viên của Công ty là 32 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 20 người).

2. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Năm tài chính

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

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán Việt Nam của Bộ Tài Chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

4.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

4.3 Các ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định có ảnh hưởng đến các số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các tài sản và nợ phải trả tại 31 tháng 12 năm 2025 cũng như các khoản doanh thu, chi phí cho năm tài chính kết thúc vào cùng ngày. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc về tất cả những thông tin liên quan có sẵn tại ngày lập báo cáo tài chính, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.4 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4.5 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Nếu Công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:
- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4.6 Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng cân đối kế toán.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

4.7 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

Hàng tồn kho của Công ty chủ yếu là nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ và hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Hàng tồn kho được ghi nhận theo phương pháp kê khai thường xuyên và giá xuất kho được xác định phương pháp nhập trước xuất trước.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

4.8 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 3 năm.

4.9 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 35 năm
Máy móc và thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05 - 10 năm

4.10 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình 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. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.
Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ có Quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng.

Quyền sử dụng đất của Công ty là giá trị quyền sử dụng thửa đất số 315 – xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với thời hạn sử dụng đến ngày 08 tháng 07 năm 2052. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất.

4.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Bất động sản đầu tư của Công ty là bất động sản sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao của bất động sản đầu tư của Công ty như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm

4.12 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:
- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.13 Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

4.14 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông 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.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.15 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các 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. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- 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 xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

4.16 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.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

4.17 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Do sự áp dụng của luật thuế cho từng loại nghiệp vụ và việc giải thích, hiểu cũng như chấp thuận theo nhiều cách khác nhau nên số liệu của báo cáo tài chính có thể sẽ khác với số liệu của cơ quan thuế.

4.18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

4.19 Công cụ tài chính

Tài sản tài chính

Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Các tài sản tài chính của Công ty gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Nợ phải trả tài chính của Công ty gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, các khoản phải trả khác và các công cụ tài chính phái sinh.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, trừ nợ phải trả liên quan đến thuê mua tài chính và trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận theo giá phân bổ, các khoản nợ phải trả tài chính khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phần chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

Công cụ vốn chủ sở hữu

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

4.20 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.

Các công ty/đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty/ đối tượng	Quan hệ
Công ty Cổ phần Thương mại Bia Hà Nội – Hưng Yên 89	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung (CER)	Công ty liên kết
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Thành viên chủ chốt

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt – VND	132.011.393	221.304.989
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn		
+ VND	619.659.454	6.795.431.369
+ USD (*)	14.883.435	14.507.640
Các khoản tương đương tiền (**)	5.015.616.438	-
	5.782.170.720	**7.031.243.998**

(*) Chi tiết số dư các khoản tiền bằng ngoại tệ vào ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Gốc ngoại tệ	Tương đương VND
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn – USD	574,65	14.883.435
	574,65	**14.883.435**

(**) Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam, với lãi suất 3,8%/năm.

5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	5.550.000.000	5.550.000.000	-	-
	5.550.000.000	**5.550.000.000**	**-**	**-**

(**) Khoản đầu tư tài chính ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam, với lãi suất 5,2%/năm.

5.3 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu các khách hàng khác				
Công ty Cổ phần Xây dựng Sơn Hà	9.198.734.344	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phước Tường	-	-	222.750.000	-
Công ty TNHH Thiết bị Gốm sứ Glisten Việt Nam	214.368.000	(214.368.000)	214.368.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Dương Anh	280.000.000	(280.000.000)	280.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	334.058.591	(334.058.591)	334.058.591	(334.058.591)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	116.500.000	(116.500.000)	116.500.000	(116.500.000)
Các khách hàng khác	227.767.452	(156.229.941)	354.102.587	(39.729.941)
	10.371.428.387	**(1.101.156.532)**	**1.521.779.178**	**(490.288.532)**

5.4 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Trả trước cho các tổ chức cá nhân khác				
Nguyễn Trọng Diện	1.587.991.000	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Khánh Hoàng	229.381.361	-	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Nhân Phát	350.313.725	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	1.936.227.747	(9.000.000)	34.920.000	-
	4.103.913.833	**(9.000.000)**	**34.920.000**	**-**

5.5 Phải thu khác

5.5.1 Phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Tạm ứng nhân viên	48.000.000	-	323.821.476	-
Lãi dự thu	34.134.326	-	-	-
Phải thu khác	438.583.243	(438.583.243)	538.583.243	-
	520.717.569	**(438.583.243)**	**862.404.719**	**-**

5.5.2 Phải thu dài hạn khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác				
Ký quỹ thuê văn phòng công ty	115.600.000	-	114.000.000	-
	115.600.000	**-**	**114.000.000**	**-**

5.6 Nợ xấu

	31/12/2025			01/01/2025		
	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
		VND	VND		VND	VND
Phải thu khách hàng						
Công ty TNHH Thiết bị Gốm sứ Glisten Việt Nam	> 3 năm	214.368.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Thương mại Dương Anh	> 3 năm	280.000.000	-	> 3 năm	-	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	> 3 năm	334.058.591	-	> 3 năm	334.058.591	-
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	> 3 năm	116.500.000	-	> 3 năm	116.500.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Giải pháp Kinh doanh & Phần mềm Sao Khuê	> 3 năm	138.583.243	-	> 3 năm	-	-
Ông Hà Văn Hải	> 3 năm	300.000.000	-	> 3 năm	-	-
Các đối tượng khác	> 3 năm	165.229.941	-	> 3 năm	39.729.941	-
		1.548.739.775	**-**		**490.288.532**	**-**

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Số dư đầu năm	(490.288.532)	(490.288.532)
Trích lập trong năm	(1.058.451.243)	-
Số dư cuối năm	**(1.548.739.775)**	**(490.288.532)**

5.7 Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.019.866.889	-	1.112.978.371	-
Công cụ, dụng cụ	31.759.000	-	31.759.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	802.647.076	-	1.071.647.076	-
Thành phẩm	66.424.181	-	66.424.181	-
Hàng hóa	3.041.740.541	(484.209.681)	2.977.876.138	(484.209.681)
	4.962.437.687	**(484.209.681)**	**5.260.684.766**	**(484.209.681)**

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 484.209.681 VND. (ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 484.209.681 VND).

(*) Trong năm, Công ty đã kết chuyển chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình Khu đô thị mới tại Tỉnh Nghệ An vào Giá vốn hàng bán trong năm với tổng số tiền là 4.285.150.030 VND.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tại ngày đầu năm	(484.209.681)	(923.189.666)
Xử lý theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 28 tháng 05 năm 2024	-	438.979.985
Tại ngày cuối năm	**(484.209.681)**	**(484.209.681)**

5.8 Chi phí trả trước

5.8.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	74.852.058	2.515.151
	74.852.058	**2.515.151**

5.8.2. Chi phí trả trước dài hạn

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ	46.904.231	61.654.283
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	765.496.114	624.113.890
	812.400.345	**685.768.173**

5.9 Tình hình tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2025	7.367.307.640	3.314.274.064	3.556.088.775	14.237.670.479
Tăng trong năm	-	-	1.091.745.186	1.091.745.186
Tại ngày 31/12/2025	**7.367.307.640**	**3.314.274.064**	**4.647.833.961**	**15.329.415.665**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2025	6.187.074.360	3.314.274.064	2.882.929.072	12.384.277.496
Khấu hao trong năm	95.191.968	-	104.680.484	199.872.452
Tại ngày 31/12/2025	**6.282.266.328**	**3.314.274.064**	**2.987.609.556**	**12.584.149.948**
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2025	1.180.233.280	-	673.159.703	1.853.392.983
Tại ngày 31/12/2025	**1.085.041.312**	**-**	**1.660.224.405**	**2.745.265.717**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

Tại ngày 01/01/2025	4.568.810.904	3.314.274.064	2.779.366.048	10.662.451.016
Tại ngày 31/12/2025	**4.568.810.904**	**3.314.274.064**	**2.779.366.048**	**10.662.451.016**

5.10 Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2025	10.328.865.296
Tại ngày 31/12/2025	**10.328.865.296**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2025	3.901.896.266
Khấu hao trong năm	229.785.372
Tại ngày 31/12/2025	**4.131.681.638**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2025	6.426.969.030
Tại ngày 31/12/2025	**6.197.183.658**

5.11 Bất động sản đầu tư

	Nhà xưởng VND
Nguyên giá	
Tại ngày 01/01/2025	11.769.066.280
Tại ngày 31/12/2025	**11.769.066.280**
Giá trị hao mòn lũy kế	
Tại ngày 01/01/2025	7.311.864.531
Khấu hao trong năm	601.353.684
Tại ngày 31/12/2025	**7.913.218.215**
Giá trị còn lại	
Tại ngày 01/01/2025	4.457.201.749
Tại ngày 31/12/2025	**3.855.848.065**

5.12 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

5.12.1 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại Bia Hà Nội – Hưng Yên 89 (1)	12.000.000.000	-	(*)	12.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung (CER) (2)	41.850.307.322	-	(*)	41.850.307.322	-	(*)
	53.850.307.322	**-**		**53.850.307.322**	**-**	

(1) Công ty Cổ phần Thương mại Bia Hà Nội – Hưng Yên 89 là công ty cổ phần hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0900270055 lần đầu ngày 14 tháng 05 năm 2007. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính là sản xuất bia và mạch nha ủ bia lên men. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty nắm giữ 20% vốn điều lệ của Công ty này, và Công ty này hiện vẫn hoạt động bình thường.

(2) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung (CER) là công ty cổ phần hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900325276 lần đầu ngày 19 tháng 01 năm 1999. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính là xây dựng công trình và vận tải hành khách đường bộ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 44,78% vốn điều lệ Công ty này, và Công ty này hiện vẫn hoạt động bình thường.

5.12.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư khác						
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Habeco (1)	2.109.800.000	-	(*)	2.109.800.000	-	(*)
Trường Đại học Công nghiệp Vinh (2)	11.749.720.000	(4.676.859.653)	(*)	11.749.720.000	(4.698.817.308)	(*)
Công ty Cổ phần An Phú (3)	9.900.000.000	(781.458.056)	(*)	9.900.000.000	(3.960.000.000)	(*)

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Giải pháp Kinh doanh và Phần mềm Sao Khuê (4)	376.560.000	(376.560.000)	(*)	376.560.000	(276.560.000)	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng Vina	100.000.000	(100.000.000)	(*)	100.000.000	(100.000.000)	(*)
	24.236.080.000	**(5.934.877.709)**		**24.236.080.000**	**(9.035.377.308)**	

(1) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Habeco là công ty cổ phần hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0500574108 lần đầu ngày 12 tháng 12 năm 2007. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty này là Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu, cụm, điểm công nghiệp; khu đô thị thương mại dịch vụ, nhà ở và bất động sản. Công ty đang nắm giữ vốn 10,94% vốn điều lệ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty này vẫn đang hoạt động bình thường.

(2) Trường Đại học Công nghiệp Vinh là trường đại học hoạt động tại Việt Nam, trực thuộc Trường Đại học Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh, thành lập theo Quyết định số 920/QĐ-TTg ngày 12 tháng 06 năm 2013. Hoạt động chính của trường là đào tạo giáo dục cấp độ đại học, cao đẳng. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty nắm giữ 8,42% vốn điều lệ của Trường và Trường vẫn hoạt động bình thường.

(3) Công ty Cổ phần An Phú là công ty cổ phần hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3100498810 lần đầu ngày 16 tháng 12 năm 2009. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty này là Xây dựng, kinh doanh bất động sản, bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng khác và cung cấp dịch vụ. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang nắm giữa 0,07% vốn điều lệ Công ty này, Công ty này vẫn đang hoạt động bình thường.

(4) Công ty Cổ phần Tư vấn Giải pháp Kinh doanh và Phần mềm Sao Khuê là công ty cổ phần hoạt động kinh doanh tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305029243 lần đầu ngày 08 tháng 06 năm 2008. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty này là lập trình máy tính. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty này vẫn đang hoạt đông bình thường.

(*) Tại ngày 31/12/2025 và ngày 01/01/2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này 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 cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

5.13 Phải trả người bán ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Phải trả nhà cung cấp khác				
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Phúc Việt	2.929.920.258	2.929.920.258	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại MP Nghệ An	115.062.500	115.062.500	115.062.500	115.062.500
Các nhà cung cấp khác	733.696.889	733.696.889	102.639.725	102.639.725
	3.778.679.647	**3.778.679.647**	**217.702.225**	**217.702.225**

5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trả trước của các khách hàng khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	9.231.474.202	-
Công ty TNHH Dịch vụ và Thương mại Trang Anh	570.000.000	570.000.000
Các khách hàng khác	-	507.565.780
	9.801.474.202	**1.077.565.780**

5.15 Thuế và các khoản phải nộp/(phải thu) Nhà nước

	01/01/2025		Số phát sinh trong năm		31/12/2025	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp/ Đã khấu trừ	Phải nộp	Phải thu
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	146.404.099	-	5.467.873.563	(5.594.230.272)	32.420.901	(12.373.511)
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	552.602.535	(552.602.535)	-	-
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	135.403.269	(135.403.269)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	(525.969.523)	-	-	-	(525.969.523)
Thuế thu nhập cá nhân	17.040.000	-	434.131.497	(206.858.290)	244.313.207	-
Tiền thuê đất	-	-	241.629.710	(241.629.710)	-	-
Lệ phí trước bạ	-	-	46.560.000	(46.560.000)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
	163.444.099	**(525.969.523)**	**6.883.200.574**	**(6.782.284.076)**	**276.734.108**	**(538.343.034)**

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng cho hàng xuất khẩu là 0%, hàng tiêu thụ trong nước gồm không chịu thuế, thuế suất 5% và 10%.

Thuế xuất, nhập khẩu

Công ty kê khai và nộp theo thông báo của Hải quan.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 06 năm 2025 do Quốc hội ban hành và Nghị định 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 hướng dẫn một số điều Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 do Chính phủ ban hành, áp dụng cho năm tài chính 2025, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp bằng 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5.288.059.028	1.700.094.820
Các khoản điều chỉnh tăng, (giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.780.483.634	1.476.583.547
- Các khoản điều chỉnh giảm	(3.101.204.359)	(1.789.305.299)
Thu nhập chịu thuế	**3.967.338.303**	**1.387.373.068**
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	(3.640.000.000)	(3.240.000.000)
Lỗ các năm trước còn được chuyển	(327.338.303)	-
Thu nhập tính thuế từ hoạt động kinh doanh	**-**	**(1.852.626.932)**
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp phổ thông (20%)	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**-**

Thuế nhà đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

5.16 Phải trả ngắn hạn, dài hạn khác

5.16.1 Phải trả ngắn hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác		
Kinh phí công đoàn	38.026.802	86.690.279
Công ty Cổ phần Việt - CEO - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	750.000.000	750.000.000
	788.026.802	**836.690.279**

5.16.2 Phải trả dài hạn khác

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả các đơn vị và cá nhân khác (*)		
Châu Nghệ Đường	50.000.000	50.000.000
Công ty TNHH Khuôn mẫu Hằng Tinh	151.017.075	151.017.075
Công ty TNHH Thiết bị Gốm sứ Glisten Việt Nam	390.000.000	390.000.000
Công ty TNHH Thương mại Sản xuất Vinh Chí Thành	200.000.000	200.000.000
Công ty TNHH Colorobbia Việt Nam	450.000.000	450.000.000
	1.241.017.075	**1.241.017.075**

(*) Đây là các khoản tiền nhận ký quỹ, ký cược từ cho thuê xưởng.

5.17 Vay và nợ thuê tài chính

5.17.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn - Bên liên quan				
Nguyễn Thị Phương Loan	-	-	100.000.000	100.000.000
Trần Lê Sơn	-	-	450.000.000	450.000.000
Trần Hùynh Minh Châu	-	-	5.234.500.000	5.234.500.000
Trần Huỳnh Quang	-	-	100.000.000	100.000.000
Hùynh Thị Kim Hoa	-	-	3.000.000.000	3.000.000.000
Vay ngắn hạn các tổ chức khác				
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam (*)	169.469.334	169.469.334	-	-
	169.469.334	**169.469.334**	**8.884.500.000**	**8.884.500.000**

(*) Đây là khoản vay Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam theo hợp đồng vay số 1803LDS2500001137 ngày 18 tháng 08 năm 2025, với thời hạn 6 tháng, lãi suất 6,3%/ năm với tổng hạn mức là 169.469.334 VND, không có tài sản bảo đảm nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động cho Công ty để thanh toán chi phí mua hàng cho nhà cung cấp.

Tình hình tăng giảm các khoản vay trong năm như sau:

	01/01/2025	Vay trong năm	Phân loại sang dài hạn	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Nguyễn Thị Phương Loan	100.000.000	-	(100.000.000)	-
Trần Lê Sơn	450.000.000	-	(450.000.000)	-
Trần Hùynh Minh Châu	5.234.500.000	1.100.000.000	(6.334.500.000)	-
Trần Huỳnh Quang	100.000.000		(100.000.000)	-
Hùynh Thị Kim Hoa	3.000.000.000	400.000.000	(3.400.000.000)	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam	-	169.469.334	-	169.469.334
	8.884.500.000	**1.669.469.334**	**(10.384.500.000)**	**169.469.334**

5.17.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn - Bên liên quan				
Nguyễn Thị Phương Loan	100.000.000	100.000.000	-	-
Trần Lê Sơn	450.000.000	450.000.000	-	-
Trần Hùynh Minh Châu	6.334.500.000	6.334.500.000	-	-
Trần Huỳnh Quang	100.000.000	100.000.000	-	-
Hùynh Thị Kim Hoa	3.400.000.000	3.400.000.000	-	-
	10.384.500.000	**10.384.500.000**	**-**	**-**

(*) Số dư khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn tại 31 tháng 12 năm 2025 là các khoản vay vốn cá nhân theo các hợp đồng vay với lãi suất 8,5%/năm. Các khoản vay trên sẽ đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2028.

5.18 Dự phòng nợ phải trả dài hạn

	01/01/2025	Sử dụng trong năm	Hoàn nhập trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Công trình xây dựng Chung cư SGSky	306.280.161	-	(306.280.161)	-
Công trình nhà trẻ SGSky	372.334.000	-	(372.334.000)	-
Công trình phòng cháy chữa cháy Paihong	72.406.000	-	-	72.406.000
Công trình báo cháy căn hộ Rivana	99.685.000	-	-	99.685.000
	850.705.161	**-**	**(678.614.161)**	**172.091.000**

(*) Đây là các khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng với mức dự phòng từ 2 đến 5% tổng giá trị hợp đồng xây dựng trong thời hạn từ 3 đến 5 năm kể từ ngày nghiệm thu công trình.

5.19 Vốn chủ sở hữu ("VCSH")

5.19.1 Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Năm 2024				
Tại ngày 01/01/2024	94.999.560.000	3.215.200.730	(16.844.847.288)	81.369.913.442
Lãi trong năm	-	-	1.700.094.820	1.700.094.820
Tại ngày 31/12/2024	**94.999.560.000**	**3.215.200.730**	**(15.144.752.468)**	**83.070.008.262**
Năm 2025				
Tại ngày 01/01/2025	94.999.560.000	3.215.200.730	(15.144.752.468)	81.369.913.442
Lãi trong năm	-	-	5.288.059.028	5.288.058.713
Tại ngày 31/12/2025	**94.999.560.000**	**3.215.200.730**	**(9.856.693.440)**	**88.358.067.290**

5.19.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0301446937, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp là 94.999.560.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các cổ đông đã góp đủ vốn cổ phần. Chi tiết như sau:

Cổ đông	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	Tỷ lệ (%)	VND	Tỷ lệ (%)
Ông Trần Lê Dũng	14.328.790.000	15,08	14.328.790.000	15,08
Công ty Cổ phần Hà Quang	6.746.360.000	7,10	6.746.360.000	7,10
Ông Lưu Quang Hưng	9.550.000.000	10,05	9.550.000.000	10,05
Tổng CTCP Bia - Rượu - Nước giải khát Hà Nội	5.700.000.000	6,00	5.700.000.000	6,00
Ông Phan Ngọc Anh	4.780.360.000	5,03	4.780.360.000	5,03
Vốn góp của các đối tượng khác	53.894.050.000	56,74	53.894.050.000	56,74
	94.999.560.000	**100,00**	**94.999.560.000**	**100,00**

5.19.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	9.499.956	9.499.956
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
• *Cổ phiếu phổ thông*	9.499.956	9.499.956
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại		
• *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
• *Cổ phiếu phổ thông*	9.499.956	9.499.956
• *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND/cổ phiếu.

5.20 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

5.20.1 Ngoại tệ các loại

	31/12/2025	01/01/2025
Dollar Mỹ (USD)	574,65	574, 66

5.20.2 Nợ khó đòi đã xử lý

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
DNTN Gốm Thành Châu	496.648.000	496.648.000
Công ty TNHH Gốm sứ Mỹ Xuân	227.850.000	227.850.000
Công ty TNHH Gốm Tân Bửu Hoà	224.790.000	224.790.000
Khác	776.888.289	776.888.289
	1.726.176.289	**1.726.176.289**

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG 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 hàng hóa	6.581.723.150	5.426.332.300
Doanh thu xây dựng	51.396.803.948	329.169.505
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.162.456.985	7.071.236.400
	65.140.984.083	**12.826.738.205**

Trong đó, doanh thu tại Văn phòng Công ty là 62.563.277.765 VND, doanh thu tại các chi nhánh là 2.577.706.318 VND.

6.2 Giá vốn hàng bán

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn bán hàng	4.896.477.497	4.735.655.731
Giá vốn xây dựng (*)	50.663.276.595	291.856.143
Giá vốn dịch vụ	4.461.141.217	3.479.186.836
	60.020.895.309	**8.506.698.710**

(*) Trong năm, Công ty đã kết chuyển chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình Khu đô thị mới tại Tỉnh Nghệ An vào Giá vốn hàng bán trong năm với tổng số tiền là 4.285.150.030 VND.

6.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi và cho vay	63.368.746	31.847.882
Cổ tức được chia	3.640.000.000	3.240.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	1.999.608	4.527.360
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	704.760	715.327
	3.706.073.114	**3.277.090.569**

6.4 Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí lãi vay	828.036.339	966.596.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	15.315.888	7.756.848
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(3.100.499.599)	(312.377.042)
	(2.257.147.372)	**661.975.806**

6.5 Chi phí bán hàng

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí vận chuyển hàng bán	85.300.000	101.199.074
Chi phí quà cho khách hàng	40.654.551	51.171.052
Chi phí bán hàng khác	71.399.398	42.366.320
	197.353.949	**194.736.446**

6.6 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.438.141.605	3.043.624.628
Chi phí đồ dùng văn phòng	53.296.789	48.646.022
Chi phí khấu hao tài sản cố định	77.672.268	93.255.928
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	5.000.000
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.058.451.243	-
Chi phí thuê văn phòng	547.814.516	485.530.462
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	1.116.403.629	1.375.918.665
	6.296.780.050	**5.051.975.705**

6.7 Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	678.614.161	11.760.000
Thu nhập khác	51.589.356	-
	730.203.517	**11.760.000**

6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.288.059.028	1.700.094.820
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	5.288.059.028	1.700.094.820
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	9.499.956	9.499.956
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**557**	**179**

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	9.499.956	9.499.956
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành thêm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	**9.499.956**	**9.499.956**

6.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa	26.384.177.107	5.017.331.735
Chi phí nhân công	7.646.254.617	4.011.451.546
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.031.011.508	1.040.645.320
Chi phí dự phòng	1.058.451.243	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.232.007.486	3.492.693.154
Chi phí khác	948.566.689	376.745.482
	60.300.468.650	**13.938.867.237**

7. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Công ty có các tài sản tài chính như các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của các khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động của Công ty.

Công ty chịu rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty chưa thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Ban Tổng Giám đốc xem xét, thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho các rủi ro nói trên như sau:

i. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro về giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của các công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hóa bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng trong tương lai bằng ngoại tệ.

ii. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng giao dịch không thực hiện được nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với tài khoản phải thu khách hàng), và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì sự kiểm soát chặt chẽ các khoản phải thu tồn đọng và bố trí nhân sự kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng.

Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến tại Việt Nam. Rủi ro tín dụng của số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trên bản cân đối kế toán tại ngày kết thúc năm tài chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với khoản tiền gửi ngân hàng là thấp.

iii. **Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro mà Công ty sẽ gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giảm thiểu rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho rằng đủ để đáp ứng cho các hoạt động của công ty và giảm thiểu rủi ro do những biến động của luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến trên hợp đồng cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm VND	Trên 1 năm VND	Tổng cộng VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Phải trả người bán	3.778.679.647	-	3.778.679.647
Chi phí phải trả	60.000.000	-	60.000.000
Phải trả khác	750.000.000	1.241.017.075	1.991.017.075
Vay và nợ thuê tài chính	169.469.334	10.384.500.000	10.553.969.334
	4.758.148.981	**11.625.517.075**	**16.383.666.056**
Ngày 01 tháng 01 năm 2025			
Phải trả người bán	217.702.225	-	217.702.225
Chi phí phải trả	51.683.416	-	51.683.416
Phải trả khác	750.000.000	1.241.017.075	1.991.017.075
Vay và nợ thuê tài chính	8.884.500.000	-	8.884.500.000
	9.903.885.641	**1.241.017.075**	**11.144.902.716**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn cần thiết.

Tài sản đảm bảo

Công ty có nhận các khoản tiền ký quỹ ký cược như một tài sản đảm bảo của các bên khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 01 tháng 01 năm 2025.

Giá trị hợp lý và giá trị ghi sổ:

(1) So sánh Giá trị hợp lý và Giá trị ghi sổ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tài sản tài chính				
Các khoản phải thu				
Phải thu khách hàng	10.371.428.387	1.521.779.178	9.270.271.855	1.031.490.646
Các khoản phải thu khác	588.317.569	652.583.243	149.734.326	652.583.243
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.550.000.000	-	5.550.000.000	-
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.782.170.405	7.031.243.998	5.782.170.405	7.031.243.998
	22.291.916.361	**9.205.606.419**	**20.752.176.586**	**8.715.317.887**
Nợ phải trả tài chính				
Phải trả người bán	3.778.679.647	217.702.225	3.778.679.647	217.702.225
Chi phí phải trả	60.000.000	51.683.416	60.000.000	51.683.416
Phải trả khác	1.991.017.075	1.991.017.075	1.991.017.075	1.991.017.075
Vay và nợ	10.553.969.334	8.884.500.000	10.553.969.334	8.884.500.000
	16.383.666.056	**11.144.902.716**	**16.383.666.056**	**11.144.902.716**

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

(2) Cơ sở xác định Giá trị hợp lý

Công ty sử dụng các phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích thuyết trình trên Báo cáo tài chính:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả và các khoản phải trả, phải nộp khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn hạn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác được Công ty đánh giá dựa trên các thông tin về khoản trả nợ của từng khách hàng và đối tượng nợ. Trên cơ sở đánh giá này, Công ty ước tính dự phòng cho phần không thu hồi được theo dự tính của các khoản phải thu này. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đánh giá giá trị ghi sổ của các khoản phải thu sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay ngân hàng và vay cá nhân không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao. Do đó, các khoản vay ngân hàng và vay cá nhân được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

8. CÁC THÔNG TIN KHÁC

8.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

8.1.1 *Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt*

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 và đến ngày báo cáo này:

Hội đồng Quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Huỳnh Quang	Chủ tịch
Ông Phan Ngọc Anh	Phó Chủ tịch
Ông Trần Lê Dũng	Phó Chủ tịch
Ông Phan Thanh Liêm	Thành viên
Ông Phạm Phúc Thướng	Thành viên
Bà Huỳnh Thị Kim Hoa	Thành viên
Ông Mai Xuân Hiệt	Thành viên

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Trần Mạnh	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	Thành viên
Bà Ngô Ngọc Lan	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Phan Thanh Liêm	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Phượng	Giám đốc điều hành

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Huỳnh Thị Kim Hoa		
Vay dài hạn	400.000.000	-
Trần Huỳnh Minh Châu		
Vay dài hạn	1.100.000.000	-

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Nguyễn Thị Phương Loan – Vay và nợ thuê tài chính	(100.000.000)	(100.000.000)
Trần Lê Sơn – Vay và nợ thuê tài chính	(450.000.000)	(450.000.000)
Trần Hùynh Minh Châu – Vay và nợ thuê tài chính	(6.334.500.000)	(5.234.500.000)
Trần Huỳnh Quang – Vay và nợ thuê tài chính	(100.000.000)	(100.000.000)
Hùynh Thị Kim Hoa – Vay và nợ thuê tài chính	(3.400.000.000)	(3.000.000.000)

Số dư các khoản vay bên liên quan tại ngày 1 tháng 12 năm 2025 là khoản vay vốn dài hạn với lãi suất 8,5%/năm. Các khoản vay trên đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2028.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Lê Dũng	344.000.000	224.000.000
Ông Phan Ngọc Anh	208.000.000	228.000.000
Ông Phạm Phúc Thường	39.000.000	39.300.000
Bà Huỳnh Thị Kim Hoa	39.000.000	39.300.000
Ông Mai Xuân Hiệt	39.000.000	39.300.000
Ông Trần Huỳnh Quang	516.000.000	348.500.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Phượng	221.000.000	221.000.000
Ông Phan Thanh Liêm	571.000.000	321.000.000
	1.977.000.000	**1.460.400.000**

Thù lao của Ban kiểm soát

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Ông Trần Mạnh	36.000.000	8.400.000
Bà Nguyễn Thị Bích Hạnh	24.000.000	6.000.000
Bà Ngô Ngọc Lan	24.000.000	6.000.000
	84.000.000	**20.400.000**

8.1.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con và công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Công ty Cổ phần Thương mại Bia Hà Nội – Hưng Yên 89		
Cổ tức được chia	840.000.000	1.320.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung (CER)		
Cổ tức được chia	2.800.000.000	2.400.000.000

Công nợ với các bên liên quan khác

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty không có công nợ với các bên liên quan khác.

8.2 Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:
- Bán hàng hóa và thành phẩm;
- Xây dựng;
- Cung cấp dịch vụ;
- Chuyển nhượng bất động sản

Theo lĩnh vực kinh doanh	Bán hàng VND	Xây dựng VND	Cung cấp dịch vụ VND	Tổng cộng toàn doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	6.581.723.150	51.396.803.948	7.162.456.985	65.140.984.083
Lợi nhuận gộp hoạt động kinh doanh	1.685.245.653	733.527.353	2.701.315.768	5.120.088.774

Công ty không có báo cáo bộ phận về tài sản và nợ phải trả theo lĩnh vực kinh doanh vì tài sản và nợ phải trả của Công ty dùng chung cho tất cả các hoạt động bán hàng, xây dựng, cung cấp dịch vụ và chuyển nhượng bất động sản.

Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý vì hoạt động của Công ty hoàn toàn tại Việt Nam, do đó không có sự khác nhau về rủi ro và lợi ích kinh tế cần thiết phải thuyết minh.

8.3 Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính (ngày 31 tháng 12 năm 2025) cho đến thời điểm lập báo cáo này, yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính.

NGUYỄN THỊ LIÊN	**PHAN THANH LIÊM**
Người lập/ Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
	Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2026