

BỘ XÂY DỰNG  
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP  
Số: 77 /TCT-TCKT

"V/v: Giải trình BCTC năm 2022"

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2023.

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;

1. Tên Công ty: **Tổng Công ty Viglacera - CTCP**
2. Mã chứng khoán: **VGC**
3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16-17, Toà nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, Phường Mễ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
4. Điện thoại: 024.3553.6660 Fax: 024.3553.6671
5. Người thực hiện công bố thông tin:  
Ông Nguyễn Anh Tuấn - Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty
6. Nội dung thông tin công bố:

6.1. Báo cáo tài chính năm 2022 của Tổng Công ty, bao gồm Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

Mỗi Báo cáo bao gồm: Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính.

6.2. Các nội dung giải trình:

Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 tăng trên 10% so với cùng kỳ năm 2021. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2022	Năm 2021	Chênh lệch	
				+/-	%
	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN</b>				
1	Báo cáo tài chính riêng	1.398.003	933.196	464.807	49,81%
2	Báo cáo tài chính hợp nhất	1.913.039	1.279.077	633.962	49,56%

- Trên Báo cáo tài chính riêng (đã được kiểm toán): Lợi nhuận sau thuế năm 2022 tăng 49,81% so với cùng kỳ năm trước (tương ứng tăng 464,8 tỷ đồng);

- Trên Báo cáo tài chính hợp nhất (đã được kiểm toán): Lợi nhuận sau thuế năm 2022 tăng 49,56% so với cùng kỳ năm trước (tương ứng tăng 633,9 tỷ đồng);

Nguyên nhân:

- Lĩnh vực bất động sản: Bất động sản Khu công nghiệp tiếp tục mang lại hiệu quả cao đóng góp chủ yếu vào mức tăng trưởng lợi nhuận so với cùng kỳ.

- Lĩnh vực vật liệu xây dựng: Tổng công ty hợp nhất Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ do tăng tỷ lệ sở hữu từ 35% lên 65% kể từ ngày 01/10/2021, đóng góp chung vào mức tăng trưởng lợi nhuận năm 2022.

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

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận: *Chức vụ*

- Như kính gửi;
- Lưu VP, TCKT.TCT.



KT/TỔNG GIÁM ĐỐC TỔNG CÔNG TY  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
*Nguyễn Anh Tuấn*

**Deloitte.**

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, số 1, Đại lộ Thăng Long,  
phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	12 - 64

## **TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì,  
Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

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

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

##### **Hội đồng Quản trị**

Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Trần Ngọc Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên độc lập
Ông Lê Bá Thọ	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022)
Bà Trần Thị Minh Loan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07 tháng 9 năm 2022)
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 9 năm 2022)
Bà Đỗ Thị Phương Lan	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022)

##### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Anh Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Trần Ngọc Anh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Anh Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Kim Bằng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Khoa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Quách Hữu Thuận	Phó Tổng Giám đốc

##### **Ban Kiểm soát**

Ông Trần Mạnh Hữu	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Thắm	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022)
Bà Nguyễn Thị Thanh Yến	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022)

#### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc thực hiện:

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

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

Tầng 16 và 17, Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì,  
Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Ngày 02 tháng 3 năm 2023

1250  
NG 1  
NH  
M TO  
.OIT  
.TN  
ĐA -

Số: 0511 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng Công ty Viglacera - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty"), được lập ngày 02 tháng 3 năm 2023, từ trang 05 đến trang 64, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 riêng 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 riêng 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 riêng của Tổng 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 riêng. 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 riêng 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 Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 Tổng 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 riêng.

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



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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Khúc Thị Lan Anh**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0036-2023-001-1

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

Ngày 02 tháng 3 năm 2023  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

A blue ink signature of Mai Hồng Hoa.

**Mai Hồng Hoa**  
**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 4834-2019-001-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>4.220.599.097.493</b>	<b>4.954.958.882.676</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>971.319.796.063</b>	<b>2.019.751.201.364</b>
1. Tiền	111		533.593.680.058	1.068.001.455.183
2. Các khoản tương đương tiền	112		437.726.116.005	951.749.746.181
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>2.500.000.000</b>	<b>15.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	2.500.000.000	15.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.167.864.133.440</b>	<b>688.248.075.979</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	419.797.926.133	374.303.196.427
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	201.134.159.887	136.899.388.645
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	448.756.747
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	660.456.213.358	266.256.942.991
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(113.524.165.938)	(89.660.208.831)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>10</b>	<b>1.844.120.274.053</b>	<b>1.982.843.489.224</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.893.256.275.688	2.016.067.018.548
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(49.136.001.635)	(33.223.529.324)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>234.794.893.937</b>	<b>249.116.116.109</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	16	18.895.237.210	51.445.366.305
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		196.089.917.811	181.290.763.483
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	20	19.809.738.916	16.379.986.321

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>9.915.182.507.987</b>	<b>9.694.201.007.126</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>261.864.705.954</b>	<b>247.465.645.602</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	261.864.705.954	247.465.645.602
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.763.355.126.573</b>	<b>1.902.491.428.653</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.610.236.713.369	1.754.992.531.099
- Nguyên giá	222		4.072.074.979.414	4.024.290.071.006
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(2.461.838.266.045)	(2.269.297.539.907)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	12	11.714.171.545	10.328.048.155
- Nguyên giá	225		16.154.329.364	13.572.300.001
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.440.157.819)	(3.244.251.846)
3. Tài sản cố định vô hình	227	13	141.404.241.659	137.170.849.399
- Nguyên giá	228		177.058.165.646	168.284.167.812
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(35.653.923.987)	(31.113.318.413)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>14</b>	<b>1.938.324.598.052</b>	<b>1.947.491.433.020</b>
- Nguyên giá	231		9.259.568.416.163	7.703.804.763.543
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.321.243.818.111)	(5.756.313.330.523)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>15</b>	<b>3.341.851.778.753</b>	<b>3.140.901.474.816</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.341.851.778.753	3.140.901.474.816
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>2.444.908.974.270</b>	<b>2.276.406.185.653</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		2.396.078.636.436	2.202.311.778.931
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		432.579.247.897	430.079.247.897
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8.242.682.344	8.242.682.344
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(392.073.892.407)	(364.309.823.519)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		82.300.000	82.300.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>164.877.324.385</b>	<b>179.444.839.382</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	16	157.542.389.697	174.226.132.813
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	17	7.334.934.688	5.218.706.569
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>14.135.781.605.480</b>	<b>14.649.159.889.802</b>

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số đầu năm (Phân loại lại)	
			Số cuối năm	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>7.301.377.847.723</b>	<b>8.007.099.709.737</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>3.653.260.813.635</b>	<b>4.501.915.776.409</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	600.156.360.691	531.893.894.792
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19	1.326.227.807.498	2.310.308.378.431
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20	77.437.326.711	143.804.685.958
4. Phải trả người lao động	314		177.064.493.486	117.517.008.607
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	21	945.114.868.813	671.408.233.991
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	35.513.521.553	57.282.353.786
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	23	284.697.873.498	495.854.572.360
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	24	98.887.876.116	103.149.235.177
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	12.471.763.634	5.391.095.680
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	27	95.688.921.635	65.306.317.627
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>3.648.117.034.088</b>	<b>3.505.183.933.328</b>
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	21	188.387.114.899	152.320.123.747
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	2.703.976.927.078	2.722.979.661.636
3. Phải trả dài hạn khác	337	23	18.862.849.122	21.276.086.607
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	25	15.422.754.559	63.620.498.247
5. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	401.474.694.017	329.867.193.182
6. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	28	319.992.694.413	215.120.369.909

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>6.834.403.757.757</b>	<b>6.642.060.180.065</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>29</b>	<b>6.793.558.920.229</b>	<b>6.598.180.225.237</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		4.483.500.000.000	4.483.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		931.212.247.586	931.212.247.586
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		429.193.496.627	176.246.955.023
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		949.653.176.016	1.007.221.022.628
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		-	74.024.839.306
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		949.653.176.016	933.196.183.322
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>40.844.837.528</b>	<b>43.879.954.828</b>
1. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	30	40.844.837.528	43.879.954.828
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>14.135.781.605.480</b>	<b>14.649.159.889.802</b>


Lê Ngân Bình  
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán  
Kế toán trưởngNguyễn Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 3 năm 2023


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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Thuyết minh	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	6.306.489.855.568	5.560.382.964.618
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	1.192.096.294	1.226.129.371
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		6.305.297.759.274	5.559.156.835.247
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	34	4.050.089.640.489	3.853.698.457.512
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.255.208.118.785	1.705.458.377.735
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	185.666.673.793	82.783.634.372
7. Chi phí tài chính	22	37	74.564.544.490	80.044.733.867
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		10.638.356.367	15.351.999.211
8. Chi phí bán hàng	25	38	211.756.014.066	150.154.315.273
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	493.124.250.658	422.564.545.000
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26))	30		1.661.429.983.364	1.135.478.417.967
11. Thu nhập khác	31		65.259.996.016	36.763.394.276
12. Chi phí khác	32		16.791.851.940	23.298.374.802
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		48.468.144.076	13.465.019.474
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.709.898.127.440	1.148.943.437.441
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	39	314.011.179.543	218.324.922.116
16. Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	17	(2.116.228.119)	(2.577.667.997)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.398.003.176.016	933.196.183.322


Lê Ngân Bình  
Người lập biểu

  
Ngô Trọng Toán  
Kế toán trưởng


  
Nguyễn Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 3 năm 2023

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>1.709.898.127.440</b>	<b>1.148.943.437.441</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	1.757.548.529.905	1.772.170.237.350
Các khoản dự phòng	03	146.228.667.095	142.057.652.615
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (Lãi) từ hoạt động đầu tư	04	564.686.274	1.482.651.231
Chi phí lãi vay	05	(180.884.307.146)	(80.154.230.880)
Các khoản điều chỉnh khác	06	10.638.356.367	15.351.999.211
	07	118.500.000.000	100.000.000.000
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>3.562.494.059.935</b>	<b>3.099.851.746.968</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	(114.227.772.428)	(25.880.124.737)
Thay đổi hàng tồn kho	10	122.810.742.860	187.232.136.359
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.148.019.809.224)	1.016.951.783.493
Thay đổi chi phí trả trước	12	49.233.872.211	(10.563.182.690)
Tiền lãi vay đã trả	14	(10.619.928.963)	(15.615.372.877)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(322.483.617.714)	(257.080.572.935)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(72.181.081.086)	(74.566.904.799)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>2.067.006.465.591</b>	<b>3.920.329.508.782</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.525.157.405.368)	(2.065.187.654.792)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	661.905.443	-
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.500.000.000)	(15.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	15.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(582.450.681.505)	(631.283.130.883)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	152.718.475.276	79.649.896.900
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(1.941.727.706.154)</b>	<b>(2.631.820.888.775)</b>

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (Tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ đi vay	33	106.458.371.179	68.067.281.287
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(156.508.544.928)	(161.475.128.907)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(2.408.929.000)	(1.679.768.680)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.120.469.155.750)	(492.857.018.185)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<b>40</b>	<b>(1.172.928.258.499)</b>	<b>(587.944.634.485)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(1.047.649.499.062)</b>	<b>700.563.985.522</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>2.019.751.201.364</b>	<b>1.320.550.312.115</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(781.906.239)	(1.363.096.273)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>971.319.796.063</b>	<b>2.019.751.201.364</b>


Lê Ngân Bình  
Người lập biểu

Ngô Trọng Toán  
Kế toán trưởng
  
Nguyễn Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 3 năm 2023

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

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

Tổng Công ty đã thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Văn bản số 903/TTg-ĐMDN ngày 07 tháng 6 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 491/HUD-HĐTV ngày 30 tháng 6 năm 2011 của Hội đồng Thành viên Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị. Ngày 02 tháng 12 năm 2013, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 2343/QĐ-TTg về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Tổng Công ty Viglacera thành công ty cổ phần. Ngày 24 tháng 6 năm 2014, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 716/QĐ-BXD về điều chỉnh lại phương án cổ phần hóa Tổng Công ty Viglacera. Tổng Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100108173 ngày 22 tháng 7 năm 2014 và Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần thay đổi lần 9 ngày 23 tháng 9 năm 2022.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định số 814/QĐ-BXD về giá trị thực tế vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao Tổng Công ty Viglacera thành Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Ngày 24 tháng 6 năm 2020, Bộ Xây dựng và Tổng Công ty đã ký biên bản bàn giao doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần.

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

Tổng số nhân viên của Công ty mẹ Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 1.945 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.848 người).

**Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty gồm:

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



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

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

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

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

#### **Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các đơn vị phụ thuộc của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<b>STT</b>	<b>Tên đơn vị phụ thuộc</b>	<b>Nơi thành lập và hoạt động</b>	<b>Hoạt động chính</b>
1.	Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera	Hà Nội	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
2.	Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - Chi nhánh Viglacera - CTCP	Hà Nam	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
3.	Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	Bắc Ninh	Kinh doanh bất động sản
4.	Công ty Xây dựng Viglacera	Bắc Ninh	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
5.	Công ty Thi công Cơ giới Viglacera	Phú Thọ	Xây dựng và kinh doanh bất động sản
6.	Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bình Dương	Sản xuất và kinh doanh kính nổi
7.	Công ty Sứ Viglacera Bình Dương - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bình Dương	Sản xuất, kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
8.	Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bà Rịa - Vũng Tàu	Sản xuất, kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
9.	Công ty Sen vòi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh thiết bị vệ sinh
10.	Viện nghiên cứu và phát triển Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Nghiên cứu và phát triển công nghệ
11.	Trường Cao đẳng Viglacera	Bắc Ninh	Đào tạo nghề
12.	Ban quản lý các dự án Đầu tư Xây dựng - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản
13.	Ban quản lý các dự án Đầu tư Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty con trực tiếp</b>					
1.	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
2.	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Vũng Tàu	65,00%	65,00%	Sản xuất các sản phẩm kính
3.	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	95,02%	95,02%	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
4.	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera Yên Bái		51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
5.	Công ty Cổ phần Việt Tri Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh
6.	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Tri	Hà Nội	59,96%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh
7.	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (I)	Hà Nội	76,23%	85,95%	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
8.	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Vĩnh Phúc	51,07%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
9.	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
10.	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
11.	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	97,69%	Sản xuất gạch, panel, bê tông khí chưng áp
12.	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
13.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
14.	Công ty Cổ phần Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
15.	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
16.	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
17.	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
18.	Công ty TNHH CHAO - Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Dịch vụ, du lịch, nhà hàng
19.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ (Trước đây là Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ - Hưng Yên)	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
20.	Công ty ViMariel – CTCP (ii)	Cuba	99,13%	99,95%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
<b>Công ty con gián tiếp</b>					
1.	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
2.	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất vật liệu xây dựng
3.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
4.	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
5.	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	57,51%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
6.	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

STT	Tên công ty liên kết, liên doanh	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
<b>Công ty liên doanh</b>					
1.	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	Bắc Ninh	30,00%	30,00%	Sản xuất và kinh doanh kính
2.	Công ty SanVig - CTCP (ii)	Cuba	21,43%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh, gạch ốp lát
<b>Công ty liên kết trực tiếp</b>					
1.	Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
2.	Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	Kinh doanh xuất nhập khẩu
4.	Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	25,00%	25,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa
<b>Công ty liên kết gián tiếp</b>					
1.	Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	22,87%	30,00%	Thương mại
2.	Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	18,02%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
3.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
4.	Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của các khoản đầu tư này khác nhau do Tổng Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp bởi các công ty con khác trong Tổng Công ty.

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

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Một số số liệu của báo cáo năm trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm này, cụ thể như sau:

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2021:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo VND	Phân loại lại VND	Số sau phân loại lại VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	823.728.357.738	(152.320.123.747)	671.408.233.991
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	114.200.238.969	(108.809.143.289)	5.391.095.680
Chi phí phải trả dài hạn	333	-	152.320.123.747	152.320.123.747
Dự phòng phải trả dài hạn	342	221.058.049.893	108.809.143.289	329.867.193.182



Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết***

***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

***Góp vốn liên doanh***

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tổng Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính của công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Tổng Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

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

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

**Nợ phải thu**

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

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

**Hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc niên độ kế toán được thực hiện như sau:

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

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

### Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	02 - 20
Phương tiện vận tải	02 - 17
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10
Tài sản khác	05 - 08

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

### Thuê tài sản

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

#### Tổng Công ty là bên cho thuê

Tổng Công ty ghi nhận giá trị tài sản cho thuê tài chính là khoản phải thu bằng giá trị đầu tư thuần trong hợp đồng thuê tài chính. Doanh thu từ thuê tài chính được phân bổ vào các kỳ kế toán nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư đầu tư thuần cho thuê tài chính. Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### Tổng Công ty là bên đi thuê

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

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

	<u>Số năm</u>
Máy móc, thiết bị	06
Phương tiện vận tải	05 - 10

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

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

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 50 năm.

**Bản quyền, bằng sáng chế**

Bản quyền, bằng sáng chế được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 12 năm.

**Phần mềm máy tính**

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

**Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng**

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

**Tài sản cố định vô hình khác**

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

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

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng và quyền sử dụng đất	05 - 50
Cơ sở hạ tầng	38 - 50

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

1250  
NG 1  
NH  
1 TO  
OIT  
T N  
A - 1



*Chuyển đổi mục đích sử dụng*

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp sau:

- Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này;
- Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán;
- Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó;
- Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động;
- Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

**Các khoản trả trước**

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

Chi phí trả trước tại Tổng Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ, tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng, phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2, chi phí sửa chữa tài sản cố định, tiềm năng phát triển của doanh nghiệp, chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán và các khoản chi phí khác.

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

Tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn của hợp đồng thuê.

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp được đánh giá khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Bộ Tài chính (Thuyết minh số 16).

Chi phí môi giới và chi phí chiết khấu thanh toán được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo doanh thu kinh doanh bất động sản.

Các khoản chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

### **Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả và những khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm hạch toán để đảm bảo khi các khoản chi phải trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh ở các năm tiếp theo. Việc ghi nhận chi phí phải trả phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận là khoản hoàn nhập hoặc bổ sung vào chi phí trong năm.

### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

### **Người mua trả tiền trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản Người mua trả tiền trước trong phần nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng.

### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

### **Ghi nhận doanh thu**

#### *Doanh thu bán hàng*

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản

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

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

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

Lãi tiền gửi

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

Lãi từ các khoản đầu tư

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

### **Hợp đồng xây dựng**

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

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

### **Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm hàng bán bị trả lại.

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

### **Ngoại tệ**

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

### **Chi phí đi vay**

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

### **Thuế**

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

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Kính nổi Viglacera - chi nhánh của Tổng Công ty được hưởng ưu đãi thuế thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới tại khu công nghệ cao, theo đó, thu nhập của doanh nghiệp từ thực hiện dự án đầu tư mới thuộc lĩnh vực nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ được áp dụng thuế suất 10% trong 15 năm, được miễn thuế tối đa không quá 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp tối đa không quá 9 năm tiếp theo theo Khoản 7, Khoản 8, Điều 1 Luật Thuế Thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013. Từ tháng 7 năm 2021, Công ty Kính nổi Viglacera bắt đầu được giảm 50% số thuế phải nộp liên quan đến thu nhập từ hoạt động sản xuất kinh doanh sản phẩm kính tiết kiệm năng lượng.

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

Ngoài các hoạt động được ưu đãi thuế nêu trên, Tổng Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% đối với các hoạt động kinh doanh khác có phát sinh thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

#### **4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	1.594.657.306	7.678.599.814
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	531.999.022.752	1.060.322.855.369
Các khoản tương đương tiền (i)	437.726.116.005	951.749.746.181
	<b>971.319.796.063</b>	<b>2.019.751.201.364</b>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng với lãi suất từ 5,10% đến 6,00%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: từ 2,80% đến 4,80%/năm).

5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
<b>a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>				
a1) Ngắn hạn	2.500.000.000	2.500.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
<i>Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến dưới 12 tháng</i>	<i>2.500.000.000</i>	<i>2.500.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>	<i>15.000.000.000</i>
a2) Dài hạn	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000
<i>Các khoản đầu tư khác</i>	<i>82.300.000</i>	<i>82.300.000</i>	<i>82.300.000</i>	<i>82.300.000</i>

01125  
 ÔNG  
 TNP  
 ẾM T  
 LO  
 IỆT  
 ĐA

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	VND			VND		
<b>b. Đầu tư vào công ty con</b>	<b>2.396.078.636.436</b>	<b>(389.447.202.204)</b>		<b>2.202.311.778.931</b>	<b>(361.683.133.316)</b>	
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu (ii)	280.645.000.000	(280.645.000.000)	129.612.500.000	280.645.000.000	(255.265.166.107)	202.195.500.000
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (i)	660.100.000.000	-	-	660.100.000.000	-	-
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải (i)	281.981.631.563	-	-	281.981.631.563	-	-
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera (ii)	7.447.460.436	-	15.937.500.000	7.447.460.436	-	14.088.750.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera (i)	29.999.243.861	-	-	29.999.243.861	-	-
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì (ii)	39.898.908.925	-	48.355.328.000	39.898.908.925	-	47.222.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (i)	22.171.173.381	(14.583.575.640)	-	22.171.173.381	(12.791.233.731)	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long (ii)	21.420.000.000	-	74.970.000.000	21.420.000.000	-	52.479.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (iii)	245.248.800.000	-	484.500.000.000	245.248.800.000	-	632.400.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội (ii)	28.560.000.000	-	39.412.800.000	28.560.000.000	-	39.984.000.000
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera (i)	62.200.000.000	(62.200.000.000)	-	62.200.000.000	(62.200.000.000)	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera (i)	6.553.719.948	-	-	6.553.719.948	-	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (iii)	226.136.894.000	-	283.933.125.000	226.136.894.000	-	340.719.750.000
Công ty Cổ phần Từ Liêm (i)	22.876.640.252	(22.876.640.252)	-	22.876.640.252	(22.876.640.252)	-
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh (ii)	3.895.380.000	(3.895.380.000)	4.305.420.000	3.895.380.000	(3.303.486.914)	3.280.320.000
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng (i)	5.246.606.313	(5.246.606.312)	-	5.246.606.313	(5.246.606.312)	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera (i)	2.823.344.712	-	-	2.823.344.712	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ (i)	180.000.000.000	-	-	30.000.000.000	-	-
Công ty TNHH CHAO - Viglacera (i)	3.146.015.300	-	-	3.146.015.300	-	-
Công ty ViMariel - CTCP (i)	265.727.817.745	-	-	221.960.960.240	-	-

			Số cuối năm			Số đầu năm
	Giá gốc	Dự phòng	VND Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	VND Giá trị hợp lý
<b>c. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>432.579.247.897</b>	<b>(2.002.000.000)</b>		<b>430.079.247.897</b>	<b>(2.002.000.000)</b>	
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (i)	286.821.000.000	-		286.821.000.000	-	
Công ty SanVig - CTCP (i)	126.146.020.560	-		126.146.020.560	-	
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	-	12.218.444.000	4.837.506.400	-	7.680.164.800
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng (ii)	2.002.000.000	(2.002.000.000)	4.342.000.000	2.002.000.000	(2.002.000.000)	4.680.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera (i)	9.289.858.320	-		6.789.858.320	-	
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (i)	3.482.862.617	-		3.482.862.617	-	
<b>d. Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>8.242.682.344</b>	<b>(624.690.203)</b>		<b>8.242.682.344</b>	<b>(624.690.203)</b>	
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc (i)	1.305.017.929	(605.000.000)		1.305.017.929	(605.000.000)	
Công ty Cổ phần Visaho (i)	5.400.000.000	-		5.400.000.000	-	
Công ty Cổ phần Cầu Xây (i)	1.184.497.242	-		1.184.497.242	-	
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Viglacera Land (i)	353.167.173	(19.690.203)		353.167.173	(19.690.203)	
	<b>2.836.900.566.677</b>	<b>(392.073.892.407)</b>		<b>2.640.633.709.172</b>	<b>(364.309.823.519)</b>	

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính chưa niêm yết này tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn UPCOM tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.
- (iii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn HNX tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.





Tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết, liên doanh trực tiếp:

<b>Công ty</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
<b>Đầu tư vào công ty con (trực tiếp)</b>		
Hoạt động kinh doanh có lãi	14 công ty	12 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	5 công ty	6 công ty
Chưa phát sinh hoạt động kinh doanh	1 công ty	2 công ty
<b>Đầu tư vào công ty liên kết (trực tiếp), liên doanh</b>		
Hoạt động kinh doanh có lãi	4 công ty	3 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	2 công ty	3 công ty

Trong năm, các giao dịch giữa Tổng Công ty và các công ty con, công ty liên kết, liên doanh chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, phí duy trì và phát triển thương hiệu, cung cấp dịch vụ, mua hàng hóa, góp vốn và các hoạt động tài chính liên quan đến cổ tức, lợi nhuận được chia (chi tiết được trình bày tại Thuyết minh số 41).

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu khách hàng mua vật liệu xây dựng	137.287.078.314	97.623.728.565
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	135.252.148.509	98.066.029.965
Phải thu khách hàng mua nhà	43.528.778.568	84.404.552.233
Các khoản phải thu khách hàng khác	103.729.920.742	94.208.885.664
	<b>419.797.926.133</b>	<b>374.303.196.427</b>

**Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)

	135.545.959.146	101.370.433.277
--	-----------------	-----------------

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng - Đầu tư Phát triển Bạch Đằng 15	43.646.700.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	39.696.811.150	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Sản xuất Thương mại Quốc Tế	19.816.760.700	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội 22	16.623.198.050	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 28-10 Thăng Long	1.126.240.358	7.955.406.770
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Thể thao Linh Sơn	-	6.316.768.010
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sao Vàng	-	4.137.069.000
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ môi trường Bách Khoa	-	6.796.827.180
Các đối tượng khác	80.224.449.629	111.693.317.685
	<b>201.134.159.887</b>	<b>136.899.388.645</b>

**Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan**

(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)

	1.255.203.567	1.844.594.036
--	---------------	---------------

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền thực hiện quyền mua cổ phiếu (i)	482.729.780.000	96.545.956.000
Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera (ii)	38.722.339.105	33.265.916.561
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	31.851.436.963	3.056.436.963
Phải thu về tiền tạm ứng	26.394.888.572	71.570.249.474
Phải thu các đơn vị tiền lãi vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay khác	16.931.089.820	9.260.927.922
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (iii)	11.940.960.216	-
Phải thu về tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Khu công nghiệp Phong Điền	7.079.919.400	13.805.671.000
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	5.192.067.839	5.192.067.839
Ký cược, ký quỹ	3.929.481.856	4.620.481.628
Dự thu lãi tiền gửi	556.990.256	1.448.405.861
Phải thu khác	35.127.259.331	27.490.829.743
	<b>660.456.213.358</b>	<b>266.256.942.991</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (iii)	260.963.147.995	247.010.264.134
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn	901.557.959	246.381.468
Phải thu khác	-	209.000.000
	<b>261.864.705.954</b>	<b>247.465.645.602</b>
<b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác bên liên quan</b>		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	566.111.779.952	138.022.929.044
(i) Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu tại Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải - công ty con của Tổng Công ty theo Nghị quyết số 220/TCT-HĐQT ngày 20 tháng 7 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Theo đó, Tổng Công ty đã nộp đủ số tiền để thực hiện quyền mua thêm 48.272.978 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải đang làm thủ tục hoàn thành đợt tăng vốn.		
(ii) Phải thu Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera - Công ty con của Tổng Công ty chủ yếu liên quan đến:		
- Chi phí khấu hao của Dự án khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m <sup>3</sup> /năm" với số tiền 23.865.513.440 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 18.409.090.896 VND).		
- Phải thu theo biên bản bù trừ công nợ giữa Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Viglacera, Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera và Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera - đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty ngày 08 tháng 8 năm 2012. Theo đó, Công ty Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Viglacera đã nhận khoản nợ phải thu này từ Công ty Cổ phần Cơ khí và Xây dựng Viglacera. Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2022, số dư phải thu là 14.756.825.665 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 14.756.825.665 VND).		
(iii) Phản ánh số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phương án được phê duyệt. Số tiền này sẽ được bù trừ, nhưng mức trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.		

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Bé tông khí Viglacera	37.207.253.062	4.075.827.202	21.132.524.851	2.155.200.840
Công ty Cổ phần Tư Vấn Viglacera	7.224.049.388	-	7.464.370.107	1.135.810.379
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	-
Công ty Cổ phần Sado Germany Window	6.175.268.784	3.319.778.605	6.245.072.369	6.245.072.369
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	2.595.912.308
Công ty Cổ phần Bá Hiển	4.908.189.208	-	4.908.189.208	5.969.700
Các đối tượng khác	67.414.828.861	13.478.505.037	55.148.810.812	4.569.480.399
	<b>134.398.276.782</b>	<b>20.874.110.844</b>	<b>106.367.654.826</b>	<b>16.707.445.995</b>
<b>Tổng giá trị dự phòng đã trích lập</b>		<b>113.524.165.938</b>		<b>89.660.208.831</b>

Giá trị có thể thu hồi của các khoản nợ xấu được xác định bằng giá gốc của các khoản công nợ trừ đi giá trị dự phòng đã trích lập.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	9.964.902.213	-	10.405.647.156	-
Nguyên liệu, vật liệu	164.440.166.508	(13.685.729.225)	132.958.110.651	(11.972.682.289)
Công cụ, dụng cụ	7.873.555.966	-	10.030.999.506	(900.424.215)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.099.331.498.631	(595.073.794)	1.349.982.751.550	(595.073.794)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	17.773.037.885	-	14.440.786.294	-
- Bất động sản, xây dựng (i)	1.081.558.460.746	(595.073.794)	1.335.541.965.256	(595.073.794)
Thành phẩm	591.168.503.877	(34.609.552.616)	496.879.142.971	(19.509.703.026)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	565.413.551.683	(34.609.552.616)	417.914.000.879	(19.509.703.026)
- Bất động sản, xây dựng	25.754.952.194	-	78.965.142.092	-
Hàng hoá	20.051.951.095	(245.646.000)	15.694.396.312	(245.646.000)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	20.051.951.095	(245.646.000)	15.694.396.312	(245.646.000)
Hàng gửi bán	425.697.398	-	115.970.402	-
	<b>1.893.256.275.688</b>	<b>(49.136.001.635)</b>	<b>2.016.067.018.548</b>	<b>(33.223.529.324)</b>

Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn nhập dự phòng với số tiền là 313.930.810 VND (năm trước: 3.313.001.257 VND) và trích lập bổ sung dự phòng với số tiền là 16.226.403.121 VND (năm trước: 2.484.538.368 VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu năm.

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

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Dự án Tổ hợp Văn phòng Thương mại Khách sạn và Nhà ở - Số 1 Đại lộ Thăng Long	334.391.172.601	334.373.552.846
Dự án Khu nhà ở xã hội Đông Tiến	210.451.791.037	300.711.501.832
Dự án Đầu tư xây dựng Khu dịch vụ, nhà ở công nhân Khu công nghiệp Đồng Văn IV	156.566.334.475	111.131.108.815
Dự án Tòa nhà thương mại và Khu D15, D16 Khu Đô thị mới Đặng Xá	103.499.007.503	81.609.412.577
Dự án Khu nhà ở công nhân và chuyên gia Khu công nghiệp Đông Mai	58.780.666.680	24.396.982.493
Dự án Khu nhà ở xã hội cho cán bộ nhân viên Khu công nghiệp Phú Hà	40.969.277.845	81.050.948.277
Dự án Khu nhà ở thương mại hoàn trả vốn Tuyển đường số 1	39.006.588.800	40.503.159.192
Dự án Khu nhà ở xã hội cho lao động làm việc trong Khu công nghiệp Yên Phong	22.822.344.598	29.838.240.836
Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại ô đất CT3, CT4 Khu đô thị mới Kim Chung - Đông Anh	21.414.481.200	91.030.384.021
Dự án Khu nhà ở thấp tầng lô đất BT2, BT3 - Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đặng Xá 2	5.154.829.104	150.853.665.197
Các dự án khác	88.501.966.903	90.043.009.170
	<b><u>1.081.558.460.746</u></b>	<b><u>1.335.541.965.256</u></b>

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	2.150.782.367.958	1.764.514.714.817	90.102.486.140	14.376.365.050	4.514.137.041	4.024.290.071.006
Mua sắm trong năm	2.811.765.742	701.725.000	2.884.077.307	263.085.818	-	6.660.653.867
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành (Giảm)/Tăng do quyết toán	30.069.118.582 (390.001.675)	19.391.842.751 (6.966.261.844)	- 166.063	- -	- -	49.460.961.333 (7.356.097.456)
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	-	1.919.774.546	-	-	1.919.774.546
Phân loại lại	(11.130.274.544)	16.935.369.483	(7.982.650.033)	2.177.555.094	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(889.402.680)	(2.010.981.202)	-	-	(2.900.383.882)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>2.172.142.976.063</b>	<b>1.793.687.987.527</b>	<b>84.912.872.821</b>	<b>16.817.005.962</b>	<b>4.514.137.041</b>	<b>4.072.074.979.414</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	1.050.955.111.656	1.129.134.978.504	72.810.649.348	12.441.443.159	3.955.357.240	2.269.297.539.907
Khấu hao trong năm	95.058.210.223	97.337.406.887	2.818.697.691	1.188.278.204	150.356.779	196.552.949.784
(Giảm) do quyết toán	(95.749.545)	(2.310.885.003)	-	-	-	(2.406.634.548)
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	-	939.072.664	-	-	939.072.664
Phân loại lại	(4.561.824.285)	9.744.224.261	(6.272.488.995)	1.090.089.019	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	(533.680.560)	(2.010.981.202)	-	-	(2.544.661.762)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.141.355.748.049</b>	<b>1.233.372.044.089</b>	<b>68.284.949.506</b>	<b>14.719.810.382</b>	<b>4.105.714.019</b>	<b>2.461.838.266.045</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	1.099.827.256.302	635.379.736.313	17.291.836.792	1.934.921.891	558.779.801	1.754.992.531.099
Tại ngày cuối năm	1.030.787.228.014	560.315.943.438	16.627.923.315	2.097.195.580	408.423.022	1.610.236.713.369

Như trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 701.487.213.633 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 808.866.305.221 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 462.508.426.526 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 424.101.829.051 VND).



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

	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	5.281.454.545	8.290.845.456	13.572.300.001
Thuê tài chính trong năm	3.293.333.000	1.208.470.909	4.501.803.909
Chuyển sang Tài sản cố định hữu hình	-	(1.919.774.546)	(1.919.774.546)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>8.574.787.545</b>	<b>7.579.541.819</b>	<b>16.154.329.364</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
<b>Số dư đầu năm</b>	364.121.212	2.880.130.634	3.244.251.846
Khấu hao trong năm	1.112.464.597	1.022.514.040	2.134.978.637
Chuyển sang Tài sản cố định hữu hình	-	(939.072.664)	(939.072.664)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.476.585.809</b>	<b>2.963.572.010</b>	<b>4.440.157.819</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày đầu năm</b>	<b>4.917.333.333</b>	<b>5.410.714.822</b>	<b>10.328.048.155</b>
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>7.098.201.736</b>	<b>4.615.969.809</b>	<b>11.714.171.545</b>

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy tính VND	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng VND	Khác VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư đầu năm	68.545.687.797	3.305.486.937	3.173.288.914	93.259.704.164	-	168.284.167.812
Tăng trong năm	-	-	99.000.000	-	-	99.000.000
Tăng do quyết toán	-	-	-	-	8.674.997.834	8.674.997.834
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>68.545.687.797</b>	<b>3.305.486.937</b>	<b>3.272.288.914</b>	<b>93.259.704.164</b>	<b>8.674.997.834</b>	<b>177.058.165.646</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư đầu năm	9.062.562.375	639.960.413	3.041.089.766	18.369.705.859	-	31.113.318.413
Khấu hao trong năm	515.531.976	275.457.252	117.009.590	2.186.773.796	1.445.832.960	4.540.605.574
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>9.578.094.351</b>	<b>915.417.665</b>	<b>3.158.099.356</b>	<b>20.556.479.655</b>	<b>1.445.832.960</b>	<b>35.653.923.987</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày đầu năm	59.483.125.422	2.665.526.524	132.199.148	74.889.998.305	-	137.170.849.399
Tại ngày cuối năm	58.967.593.446	2.390.069.272	114.189.558	72.703.224.509	7.229.164.874	141.404.241.659

Như trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định vô hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 14.959.079.403 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 15.474.611.379 VND) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.829.986.914 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 2.560.986.914 VND).

**14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Nhà xưởng và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Số dư đầu năm	1.189.889.797.142	6.513.914.966.401	7.703.804.763.543
Tăng trong năm	61.824.229.256	1.493.945.828.364	1.555.770.057.620
Giảm khác	(6.405.000)	-	(6.405.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>1.251.707.621.398</b>	<b>8.007.860.794.765</b>	<b>9.259.568.416.163</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Số dư đầu năm	369.647.621.069	5.386.665.709.454	5.756.313.330.523
Khấu hao trong năm	36.810.683.010	1.528.119.804.578	1.564.930.487.588
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>406.458.304.079</b>	<b>6.914.785.514.032</b>	<b>7.321.243.818.111</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
Tại ngày đầu năm	820.242.176.073	1.127.249.256.947	1.947.491.433.020
Tại ngày cuối năm	845.249.317.319	1.093.075.280.733	1.938.324.598.052

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng, Tổng Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là 6.510.686.595.959 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 5.016.740.767.595 VND).



15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu công nghiệp Yên Phong II-C (i)	861.454.241.489	929.595.928.553
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I (ii)	735.112.262.520	288.880.273.973
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I (iii)	614.866.707.975	399.619.644.653
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình (iv)	336.860.571.492	182.107.799.089
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế (v)	236.137.311.515	142.011.470.535
Dự án Khu công nghiệp Hải Yên (vi)	111.697.564.906	91.164.951.985
Dự án Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng	30.622.749.162	476.296.805.332
Dự án Khu công nghiệp Đông Mai	65.975.117	237.325.011.098
Các công trình khác	415.034.394.577	393.899.589.598
	<b>3.341.851.778.753</b>	<b>3.140.901.474.816</b>

- (i) Dự án đầu tư Khu công nghiệp Yên Phong II-C được thực hiện theo Quyết định số 50/TCT-HĐQT ngày 04 ngày 10 năm 2019, phê duyệt điều chỉnh dự án theo Quyết định số 119/TCT-HĐQT ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 219,22 ha nằm trên địa bàn các xã Đông Tiến, Tam Giang, Trung Nghĩa và thị trấn Chờ, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh với tổng mức đầu tư là 2.472,3 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động đóng góp và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền, Hệ thống giao thông nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cấp điện và chiếu sáng; Cây xanh, cảnh quan, bãi đỗ xe và Giải pháp thông tin liên lạc, truyền hình;... Dự án bắt đầu triển khai từ quý IV năm 2019 và dự kiến kết thúc vào năm 2025.
- (ii) Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I được thực hiện theo Quyết định số 187/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có tổng diện tích 262,71 ha với tổng mức đầu tư là 2.847,8 tỷ đồng bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án bắt đầu triển khai từ quý III năm 2021 và dự kiến kết thúc vào năm 2026.
- (iii) Dự án đầu tư Khu Công nghiệp Phú Hà giai đoạn I được thực hiện theo Quyết định số 29/TCT-HĐQT ngày 23 tháng 01 năm 2015 và Quyết định số 73/TCT-HĐQT ngày 08 tháng 11 năm 2019 và Quyết định số 165/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 8 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 356,29 ha nằm trên địa phận các xã Hà Thạch, Hà Lộc, Phú Hộ, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ với tổng mức đầu tư là 2.331,7 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng đường giao thông; Xây dựng trung tâm điều hành Khu Công nghiệp; Xây dựng cổng, tường rào, nhà thường trực, cây xanh,... Tiến độ dự án từ năm 2014 đến năm 2023. Dự án đã được điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2022.
- (iv) Dự án đầu tư Khu công nghiệp Tiền Hải – Thái Bình được thực hiện theo Quyết định số 111/TCT-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2018, Quyết định số 79/TCT-HĐQT ngày 18 tháng 11 năm 2019 và Quyết định số 245/TCT-HĐQT ngày 10 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có diện tích 466 ha nằm trên địa bàn các xã Đông Cơ, Đông Lâm, Tây Giang và Tây Sơn, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình với tổng mức đầu tư là 1.884,1 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc;

Đường giao thông, Xây dựng trung tâm điều hành Khu công nghiệp;... Dự án bắt đầu triển khai từ quý I năm 2017 và dự kiến kết thúc vào quý IV năm 2024.

- (v) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế thực hiện theo Quyết định số 141/TCT-HĐQT ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty. Dự án có tổng diện tích khoảng 284,32 ha với tổng mức đầu tư là 681,7 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại.
- (vi) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hải Yên thực hiện theo Quyết định số 3867/QĐ-UBND ngày 14 tháng 10 năm 2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh. Dự án có tổng diện tích khoảng 192,7 ha với tổng mức đầu tư là 316,7 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn hỗ trợ ngân sách địa phương cho hoạt động giải phóng mặt bằng, vốn huy động và vốn vay thương mại.

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán	7.313.053.172	40.839.736.029
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	4.943.229.021	6.196.355.348
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	214.888.753	687.838.836
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	6.424.066.264	3.721.436.092
	<b><u>18.895.237.210</u></b>	<b><u>51.445.366.305</u></b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng	75.913.576.310	78.334.785.578
Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp (i)	35.813.727.622	58.763.727.622
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	21.605.087.866	16.144.772.911
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	12.674.072.057	10.448.735.019
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	5.974.062.006	8.316.326.567
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.561.863.836	2.217.785.116
	<b><u>157.542.389.697</u></b>	<b><u>174.226.132.813</u></b>

- (i) Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp phát sinh khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa, được phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ thời điểm Tổng Công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Bộ Tài chính và phù hợp với đặc thù hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty.

17. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	2.754.257.236	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	4.580.677.452	5.218.706.569
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>7.334.934.688</b>	<b>5.218.706.569</b>

b. (Thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại

	Năm nay VND	Năm trước VND
Ghi nhận vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	(2.116.228.119)	(2.577.667.997)
	<b>(2.116.228.119)</b>	<b>(2.577.667.997)</b>

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Giá trị	Số cuối năm VND	Giá trị	Số đầu năm VND
		Số có khả năng trả nợ		Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Thiết bị Hệ thống L.P.G	42.621.511.925	42.621.511.925	42.790.413.623	42.790.413.623
Công ty TNHH Khai thác và Xây dựng công nghiệp Trung Nguyên	37.959.554.099	37.959.554.099	-	-
Công ty TNHH Xây dựng Tiên Du	26.203.441.550	26.203.441.550	18.538.553.540	18.538.553.540
Công ty Cổ phần Xây dựng Bắc Ninh	21.927.044.130	21.927.044.130	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	21.437.818.759	21.437.818.759	4.242.427.000	4.242.427.000
Công ty TNHH Ecoba Công nghệ Môi trường	19.121.489.654	19.121.489.654	4.281.774.615	4.281.774.615
Công ty TNHH MTV Thương mại, Dịch vụ và Xây dựng công nghệ môi trường Nước Xanh	13.269.469.471	13.269.469.471	-	-
Công ty TNHH Mitsui Việt Nam	12.769.718.325	12.769.718.325	-	-
Tổng Công ty Vật liệu xây dựng Số 1 - CTCP	10.849.587.168	10.849.587.168	7.160.981.828	7.160.981.828
Các đối tượng khác	393.996.725.610	393.996.725.610	454.879.744.186	454.879.744.186
	<b>600.156.360.691</b>	<b>600.156.360.691</b>	<b>531.893.894.792</b>	<b>531.893.894.792</b>

Trong đó: Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	20.422.573.069	20.422.573.069	34.357.685.215	34.357.685.215
----------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Khách hàng thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trả trước	1.244.535.110.156	1.696.700.027.351
Khách hàng mua nhà trả trước	76.722.792.293	588.495.820.936
Khách hàng khác	4.969.905.049	25.112.530.144
	<b>1.326.227.807.498</b>	<b>2.310.308.378.431</b>
<b>Trong đó: Trả trước ngắn hạn từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	72.574.380	2.481.575.250

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

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp/thu trong năm VND	Số đã nộp/thu trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	5.823.924.535	45.582.549.971	176.498.663.694	217.380.653.656	7.311.521.664	6.188.157.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.432.916.691	63.945.337.161	314.011.179.543	322.483.617.714	9.743.754.088	54.783.736.387
Thuế thu nhập cá nhân	-	3.522.066.252	26.219.069.910	28.199.669.042	2.631.318.069	4.172.785.189
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	60.145.095	-	27.611.462.823	27.611.462.823	60.145.095	-
Thuế tài nguyên	-	11.975.512	971.508.642	947.333.350	-	36.150.804
Các loại thuế, phí khác	63.000.000	30.742.757.062	5.305.347.522	23.791.607.391	63.000.000	12.256.497.193
	<b>16.379.986.321</b>	<b>143.804.685.958</b>	<b>550.617.232.134</b>	<b>620.414.343.976</b>	<b>19.809.738.916</b>	<b>77.437.326.711</b>

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Phân loại lại) VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	908.195.268.963	642.264.547.933
Chi phí dịch vụ đào tạo, tư vấn	5.202.677.840	5.202.677.840
Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp	4.440.975.752	4.039.987.288
Chi phí chiết khấu thanh toán và hỗ trợ lãi vay cho khách hàng	432.115.362	5.133.078.032
Chi phí lãi vay phải trả	802.337.550	783.910.146
Chi phí phải trả khác	26.041.493.346	13.984.032.752
	<b>945.114.868.813</b>	<b>671.408.233.991</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	188.387.114.899	152.320.123.747
	<b>188.387.114.899</b>	<b>152.320.123.747</b>

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	35.513.521.553	49.802.375.447
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	7.479.978.339
	<b>35.513.521.553</b>	<b>57.282.353.786</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Doanh thu nhận trước từ hoạt động cho thuê bất động sản	2.703.976.927.078	2.722.979.661.636
	<b>2.703.976.927.078</b>	<b>2.722.979.661.636</b>

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	123.740.252.513	334.055.471.253
Phải trả các tổ đội thi công	74.503.362.350	68.638.053.954
Phải trả Bộ Xây dựng kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (i)	38.743.400.841	38.743.400.841
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	4.424.396.947	408.504.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.249.843.500	1.843.999.250
Các khoản trích theo lương	1.887.314.680	1.097.095.104
Các khoản phải trả khác	39.149.302.667	51.068.047.958
	<b>284.697.873.498</b>	<b>495.854.572.360</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	18.862.849.122	21.276.086.607
	<b>18.862.849.122</b>	<b>21.276.086.607</b>
<b>Trong đó: Phải trả khác ngắn hạn các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	<b>59.408.300</b>	<b>663.200.500</b>

- (i) Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m<sup>3</sup>/năm". Trong năm, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2022 phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư và các nguồn kinh phí thực hiện dự án này. Bộ Xây dựng đã giao cho Tổng Công ty chủ động lựa chọn đơn vị thẩm định giá xác định giá trị tài sản thuộc sở hữu nhà nước tại ngày 28 tháng 11 năm 2022 để hoàn trả. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Tổng Công ty và đơn vị thẩm định giá đang thực hiện xác định giá trị tài sản nêu trên.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Giá trị	Số đầu năm	Tăng	Trong năm	Giá trị	Số cuối năm
		VND		VND		VND
		Số có khả năng trả nợ		Giảm		Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>29.523.924.284</b>	<b>29.523.924.284</b>	<b>102.149.716.879</b>	<b>84.730.592.035</b>	<b>46.943.049.128</b>	<b>46.943.049.128</b>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	21.195.612.404	21.195.612.404	73.067.770.416	52.035.100.062	42.228.282.758	42.228.282.758
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	8.228.311.880	8.228.311.880	28.881.946.463	32.595.491.973	4.514.766.370	4.514.766.370
Vay cá nhân	100.000.000	100.000.000	200.000.000	100.000.000	200.000.000	200.000.000
<b>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 25)</b>	<b>73.625.310.893</b>	<b>73.625.310.893</b>	<b>52.506.397.988</b>	<b>74.186.881.893</b>	<b>51.944.826.988</b>	<b>51.944.826.988</b>
	<b>103.149.235.177</b>	<b>103.149.235.177</b>	<b>154.656.114.867</b>	<b>158.917.473.928</b>	<b>98.887.876.116</b>	<b>98.887.876.116</b>

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Hợp đồng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</b> Hợp đồng tín dụng số KH1 - 201215/HĐCTD/VIGLACERA ngày 15 tháng 9 năm 2021	<b>42.228.282.758</b>	<b>21.195.612.404</b>	06 tháng	Lãi suất được ghi trên từng giấy nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	Bất động sản là toàn bộ nhà xưởng sản xuất, nhà văn phòng, các nhà kho, xưởng cơ khí, các tài sản gắn liền với đất khác và động sản là toàn bộ máy móc thiết bị, các động sản khác hình thành từ vốn vay và vốn đối ứng của Dự án Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam</b> Hợp đồng hạn mức tín dụng số 3100 LAV2022.01926/HĐTD ký ngày 07/09/2022	<b>4.514.766.370</b>	<b>8.228.311.880</b>	12 tháng	Thả nổi. Lãi suất vay thỏa thuận theo thời điểm nhận nợ và sẽ được ghi trên Giấy nhận nợ	Thanh toán tiền mua nguyên vật liệu xây dựng	Tín chấp
Vay cá nhân	200.000.000	100.000.000		1,0%/tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	<b><u>46.943.049.128</u></b>	<b><u>29.523.924.284</u></b>				

25. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND		VND		VND
<b>Vay dài hạn</b>	<b>130.856.997.140</b>	<b>130.856.997.140</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>71.777.952.893</b>	<b>60.079.044.247</b>	<b>60.079.044.247</b>
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	90.819.513.259	90.819.513.259	-	42.000.000.000	48.819.513.259	48.819.513.259
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	18.956.165.888	18.956.165.888	-	18.956.165.888	-	-
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	20.281.317.993	20.281.317.993	1.000.000.000	10.021.787.005	11.259.530.988	11.259.530.988
Quỹ Bảo vệ Môi trường	800.000.000	800.000.000	-	800.000.000	-	-
<b>Nợ thuê tài chính dài hạn</b>	<b>6.388.812.000</b>	<b>6.388.812.000</b>	<b>3.308.654.300</b>	<b>2.408.929.000</b>	<b>7.288.537.300</b>	<b>7.288.537.300</b>
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Công thương Việt Nam	6.388.812.000	6.388.812.000	3.308.654.300	2.408.929.000	7.288.537.300	7.288.537.300
	<b>137.245.809.140</b>	<b>137.245.809.140</b>	<b>4.308.654.300</b>	<b>74.186.881.893</b>	<b>67.367.581.547</b>	<b>67.367.581.547</b>
<b>Trong đó:</b>						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	73.625.310.893				51.944.826.988	
- Số phải trả sau 12 tháng	63.620.498.247				15.422.754.559	



**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Thông tin chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

Hợp đồng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
<b>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam</b>	<b>11.259.530.988</b>	<b>20.281.317.993</b>				
Hợp đồng số 0411/2020-HĐCVĐAT/NHCT146 - VIGLACERA	5.108.500.000	7.160.500.000	60 tháng kể từ ngày giải ngân	Lãi suất được quy định trên từng Giấy nhận nợ	Đầu tư dự án nâng cao năng lực sản xuất của Công ty Sen Vòi Viglacera	Nhà cửa và máy móc thiết bị của Công ty Sen vòi Viglacera theo các hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2020/HĐBĐ/NHCT146-VIGLACERA và 02/2020/HĐBĐ/NHCT146-VIGLACERA ngày 22 tháng 7 năm 2020
Hợp đồng số 01/2018-HĐCVĐADT/NHCT285-HT và 02/2018-HĐCVĐADT/NHCT285-HT	5.151.030.988	10.231.030.988	60 tháng kể từ ngày giải ngân, ngày đáo hạn là 30 tháng 11 năm 2023	Lãi vay trong hạn được quy định trên từng Giấy nhận nợ	Dự án xây dựng hệ thống cung cấp nước mặt sông Đuống công suất 7.500 m <sup>3</sup> /ngày đêm - giai đoạn 1 tại Khu công nghiệp Tiên Sơn và trạm nước sạch giai đoạn 1 tại Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng.	Đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay: hệ thống cung cấp nước mặt sông Đuống công suất 7.500 m <sup>3</sup> /ngày đêm - giai đoạn 1 tại Khu công nghiệp Tiên Sơn và trạm nước sạch giai đoạn 1 tại Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng
Hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2019/HĐCVĐADT/NHCT285-TCCG ký ngày 16 tháng 4 năm 2019	-	2.889.787.005	Thời hạn vay: 36 tháng, thời gian ân hạn 06 tháng	Theo từng thời điểm	Đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Cụm nhà xưởng, nhà kho cho thuê số 1 tại Khu công nghiệp Yên Phong, xã Đông Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Giấy chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng số BA00046334 giá trị 10.000.000.000 VND và giấy chứng nhận tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng số BA00025200 giá trị 11.000.000.000 VND của Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera



**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Hợp đồng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Hợp đồng số 01/2022-HĐCVDAĐT/NHCT285-TTI ngày 30 tháng 12 năm 2022	1.000.000.000	-	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng thời điểm	Thanh toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và các chi phí hợp lý để thực hiện Dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thuận Thành I.	Động sản hình thành từ dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thuận Thành I, huyện Thuận Thành, tỉnh Bắc Ninh và quyền tài sản liên quan đến dự án
<b>Ngân hàng Phát triển Việt Nam</b>	<b>48.819.513.259</b>	<b>90.819.513.259</b>				
Hợp đồng cho vay số 16/2015/HĐTDĐT-NHPT.SGDI ngày 09 tháng 10 năm 2015	48.819.513.259	90.819.513.259	135 tháng	Khoản vay chịu lãi suất theo từng lần giải ngân	Đầu tư các hạng mục xây dựng, thiết bị của dự án Đầu tư dây chuyền sản xuất kính tiết kiệm năng lượng công suất 2,3 triệu m <sup>2</sup> /năm	Tài sản hình thành sau đầu tư xây dựng, thiết bị của dự án Đầu tư dây chuyền sản xuất kính tiết kiệm năng lượng công suất 2,3 triệu m <sup>2</sup> /năm
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam</b>	-	<b>18.956.165.888</b>				
Hợp đồng cho vay số 01/2017/KHDN2/SGD-VIGLACERA ngày 14 tháng 3 năm 2017	-	18.956.165.888	Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Theo từng lần giải ngân, cụ thể bằng lãi suất tiền gửi 12 tháng bằng Đồng Việt Nam cộng biên độ 2,8%/năm	Đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	Toàn bộ bất động sản bao gồm các tài sản gắn liền trên đất và động sản là phương tiện vận tải, máy móc thiết bị hiện tại và hình thành trong tương lai từ vốn vay và vốn tự có/vốn khác của dự án



**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

Hợp đồng	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Quỹ bảo vệ Môi trường Khoản vay Quỹ bảo vệ Môi trường	- -	<b>800.000.000</b> 800.000.000	84 tháng	3,6%/năm		Chứng thư bảo lãnh số 01VIGLACERA/2016/VCB của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch phát hành ngày 12 tháng 9 năm 2016
<b>Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Công thương Việt Nam</b>	<b>7.288.537.300</b>	<b>6.388.812.000</b>				
Hợp đồng số 02.083/2019/TSC-CTTC cùng Phụ lục hợp đồng số 01 của Hợp đồng số 02.083/2019/TSC-CTTC ngày 27 tháng 12 năm 2019 và hợp đồng số 02118/TSC - CTTC ngày 30 tháng 12 năm 2021	2.455.666.300	320.308.000	60 tháng	Lãi cơ bản VND do Công ty Cho thuê tài chính MTV Ngân hàng Công thương Việt Nam công bố cộng biên độ 3%/năm	Thuê phương tiện phục vụ quản lý và máy móc phục vụ sản xuất	Tín chấp
Khoản nợ thuê tài chính với Công ty Cho thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	26.910.000	48 tháng	Thay đổi theo từng thời kỳ	Thuê phương tiện phục vụ quản lý	Khoản tiền ký cược có giá trị 37.500.000 VND
Hợp đồng thuê tài chính số 02.012/2022/TSC - CTTC ngày 08 tháng 3 năm 2022	504.869.000	-	24 tháng	Điều chỉnh theo thời kỳ	Thuê phương tiện phục vụ quản lý	Khoản tiền ký cược có giá trị 45.000.000 VND
Hợp đồng thuê tài chính số 02.067/2021/TS - CTTC và 02.068/2021/TS - CTTC ngày 16 tháng 06 năm 2021	4.328.002.000	6.041.594.000	48 tháng	Thả nổi và điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Thuê máy móc thiết bị, phương tiện vận tải phục vụ sản xuất và quản lý	Ký cược số tiền 141.000.000 VND
	<b>67.367.581.547</b>	<b>137.245.809.140</b>				

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trong vòng một năm	51.944.826.988	73.625.310.893
Trong năm thứ hai	11.310.362.259	53.637.728.988
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	4.112.392.300	9.982.769.259
	<b>67.367.581.547</b>	<b>137.245.809.140</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(51.944.826.988)	(73.625.310.893)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>15.422.754.559</b>	<b>63.620.498.247</b>

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>(Phân loại lại)</b>
		<b>VND</b>
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	3.729.749.634	5.391.095.680
Các khoản dự phòng khác	8.742.014.000	-
	<b>12.471.763.634</b>	<b>5.391.095.680</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định (i)	280.834.000.000	220.834.000.000
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	120.640.694.017	108.809.143.289
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	224.049.893
	<b>401.474.694.017</b>	<b>329.867.193.182</b>

(i) Phản ánh khoản trích trước chi phí sửa chữa lớn Nhà máy kính nổi Viglacera tại Công ty Kính nổi Viglacera (đơn vị phụ thuộc Tổng Công ty) theo đặc thù kỹ thuật của dây chuyền sản xuất kính căn cứ theo Quyết định số 422/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 10 năm 2015.

**27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Số dư đầu năm	65.306.317.627	55.695.769.991
Tăng trong năm	81.749.481.024	44.427.550.000
- Trích quỹ	81.749.481.024	44.427.550.000
Giảm trong năm	(51.366.877.016)	(34.817.002.364)
- Sử dụng quỹ	(51.366.877.016)	(34.817.002.364)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>95.688.921.635</b>	<b>65.306.317.627</b>

28. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Số dư đầu năm	215.120.369.909	125.953.600.504
Tăng trong năm	118.500.000.000	100.000.000.000
- Trích quỹ	118.500.000.000	100.000.000.000
Giảm trong năm	(13.627.675.496)	(10.833.230.595)
- Sử dụng quỹ	(13.144.042.172)	(9.656.665.892)
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	(483.633.324)	(1.176.564.703)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b><u>319.992.694.413</u></b>	<b><u>215.120.369.909</u></b>

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu:

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>931.212.247.586</b>	<b>134.258.872.049</b>	<b>653.918.379.024</b>	<b>6.202.889.498.659</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	933.196.183.322	933.196.183.322
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	41.988.082.974	(41.988.082.974)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch	-	-	-	(44.427.550.000)	(44.427.550.000)
Lãi chậm nộp phải trả về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	(292.906.744)	(292.906.744)
Trả cổ tức	-	-	-	(493.185.000.000)	(493.185.000.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>931.212.247.586</b>	<b>176.246.955.023</b>	<b>1.007.221.022.628</b>	<b>6.598.180.225.237</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.398.003.176.016	1.398.003.176.016
Trích Quỹ Đầu tư phát triển (i)	-	-	252.946.541.604	(252.946.541.604)	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch (i)	-	-	-	(81.749.481.024)	(81.749.481.024)
Trả cổ tức (i) (ii)	-	-	-	(1.120.875.000.000)	(1.120.875.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>4.483.500.000.000</b>	<b>931.212.247.586</b>	<b>429.193.496.627</b>	<b>949.653.176.016</b>	<b>6.793.558.920.229</b>

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 98/TCT-NQĐHCD ngày 26 tháng 4 năm 2022, lợi nhuận năm 2021 được phân phối như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
<b>Lợi nhuận để phân phối</b>		<b>1.007.221.022.628</b>
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi		80.000.000.000
Trích quỹ thưởng người quản lý hoàn thành kế hoạch	1,5 tháng lương người quản lý	1.749.481.024
Trích quỹ đầu tư phát triển		252.946.541.604
<b>Lợi nhuận còn lại sau trích các quỹ</b>		<b>672.525.000.000</b>
Chia cổ tức	15% vốn điều lệ	672.525.000.000

- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 176/TCT-NQHĐCD ngày 07 tháng 9 năm 2022, Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định tạm ứng cổ tức năm 2022 bằng tiền với tỷ lệ là 10% vốn điều lệ tương ứng số tiền 448.350.000.000 VND.

Trong năm, Tổng Công ty đã thực hiện trả cổ tức bằng tiền với tổng số tiền là 1.120.469.155.750 VND.

Cổ phiếu	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	448.350.000	448.350.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>448.350.000</i>	<i>448.350.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	448.350.000	448.350.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>448.350.000</i>	<i>448.350.000</i>

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

#### **Vốn điều lệ**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 9 ngày 23 tháng 9 năm 2022, vốn điều lệ của Tổng Công ty là 4.483.500.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 4.483.500.000.000 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

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

### **30. NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TÀI SẢN CỐ ĐỊNH**

Toàn bộ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định là nguồn vốn nhận từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng công trình 3 tuyến đường quanh khu tổ hợp Samsung, Khu Công nghiệp Yên Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng chung toàn Khu Công nghiệp nhằm mục đích đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công nghiệp Yên Phong. Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 40.844.837.528 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 43.879.954.828 VND).

31. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	9.247.304,88	2.989.186,07
Euro (EUR)	307.252,98	11.908,82
Đồng Bảng Anh (GBP)	-	437,00





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

Theo lĩnh vực kinh doanh

Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

Bảng cân đối kế toán riêng

	Kinh doanh, cho thuê, quản lý vận hành bất động sản và xây dựng	Sản xuất và kinh doanh kính, gương	Sản xuất và kinh doanh sứ, sen vòi	Thương mại và dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	15.168.186.745.909	1.034.802.589.249	971.829.296.715	23.642.348.804	(5.514.923.284.155)	11.683.537.696.522
Tài sản không phân bổ						2.452.243.908.958
<b>Tổng tài sản</b>	<b>15.168.186.745.909</b>	<b>1.034.802.589.249</b>	<b>971.829.296.715</b>	<b>23.642.348.804</b>	<b>(5.514.923.284.155)</b>	<b>14.135.781.605.480</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	(10.903.109.745.224)	(927.435.330.479)	(946.425.378.005)	(21.007.968.357)	5.496.600.574.342	(7.301.377.847.723)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>(10.903.109.745.224)</b>	<b>(927.435.330.479)</b>	<b>(946.425.378.005)</b>	<b>(21.007.968.357)</b>	<b>5.496.600.574.342</b>	<b>(7.301.377.847.723)</b>

Báo cáo kết quả kinh doanh riêng

	Kinh doanh, cho thuê, quản lý vận hành bất động sản và xây dựng	Sản xuất và kinh doanh kính, gương	Sản xuất và kinh doanh sứ, sen vòi	Thương mại và dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	4.323.114.623.028	1.265.481.707.404	678.597.529.528	38.103.899.314	-	6.305.297.759.274
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	1.018.169.962.968	26.902.982.092	23.546.172.518	165.119.114.967	(1.233.738.232.545)	-
Tổng doanh thu	5.341.284.585.996	1.292.384.689.496	702.143.702.046	203.223.014.281	(1.233.738.232.545)	6.305.297.759.274
Chi phí hoạt động kinh doanh	3.524.634.266.658	953.338.611.547	579.168.337.782	41.864.363.374	(1.048.915.938.872)	4.050.089.640.489
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận</b>	<b>1.816.650.319.338</b>	<b>339.046.077.949</b>	<b>122.975.364.264</b>	<b>161.358.650.907</b>	<b>(184.822.293.673)</b>	<b>2.255.208.118.785</b>
Chi phí không phân bổ						704.880.264.724
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						1.550.327.854.061
Thu nhập khác						48.468.144.076
Kết quả từ hoạt động tài chính						111.102.129.303
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>						<b>1.709.898.127.440</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại						311.894.951.424
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>1.398.003.176.016</b>

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

**Báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021**

Đơn vị: VND

**Bảng cân đối kế toán riêng**

	Kinh doanh, cho thuê, quản lý vận hành bất động sản và xây dựng	Sản xuất và kinh doanh kính, gương	Sản xuất và kinh doanh sứ, sen vòi	Thương mại và dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	17.058.780.283.335	1.021.634.376.304	976.058.140.673	26.581.844.010	(6.209.083.575.102)	12.873.971.069.220
Tài sản không phân bổ						1.775.188.820.582
<b>Tổng tài sản</b>	<b>17.058.780.283.335</b>	<b>1.021.634.376.304</b>	<b>976.058.140.673</b>	<b>26.581.844.010</b>	<b>(6.209.083.575.102)</b>	<b>14.649.159.889.802</b>
Nợ phải trả của các bộ phận	(12.306.558.089.286)	(914.267.117.534)	(950.654.221.963)	(23.829.029.779)	6.188.208.748.825	(8.007.099.709.737)
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>(12.306.558.089.286)</b>	<b>(914.267.117.534)</b>	<b>(950.654.221.963)</b>	<b>(23.829.029.779)</b>	<b>6.188.208.748.825</b>	<b>(8.007.099.709.737)</b>

**Báo cáo kết quả kinh doanh riêng**

	Kinh doanh, cho thuê, quản lý vận hành bất động sản và xây dựng	Sản xuất và kinh doanh kính, gương	Sản xuất và kinh doanh sứ, sen vòi	Thương mại và dịch vụ khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.791.337.032.565	1.059.533.860.004	679.608.087.402	28.677.855.276	-	5.559.156.835.247
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	1.078.314.693.234	19.547.535.750	58.250.372.592	133.385.754.892	(1.289.498.356.468)	-
Tổng doanh thu	4.869.651.725.799	1.079.081.395.754	737.858.459.994	162.063.610.168	(1.289.498.356.468)	5.559.156.835.247
Chi phí hoạt động kinh doanh	3.517.098.968.534	795.197.990.092	651.771.742.689	13.236.268.062	(1.123.606.511.865)	3.853.698.457.512
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận</b>	<b>1.352.552.757.265</b>	<b>283.883.405.662</b>	<b>86.086.717.305</b>	<b>148.827.342.106</b>	<b>(165.891.844.603)</b>	<b>1.705.458.377.735</b>
Chi phí không phân bổ						572.718.860.273
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						1.132.739.517.462
Thu nhập khác						13.465.019.474
Kết quả từ hoạt động tài chính						2.738.900.505
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>						<b>1.148.943.437.441</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại						215.747.254.119
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>						<b>933.196.183.322</b>

**Theo khu vực địa lý**

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

**33. DOANH THU**

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>3.041.081.073.820</b>	<b>2.621.749.848.948</b>
Doanh thu bán bất động sản	1.065.190.064.172	874.289.244.292
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	1.266.673.803.698	1.059.759.989.375
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	678.597.529.528	680.608.087.402
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	-	7.092.527.879
Doanh thu bán hàng khác	30.619.676.422	-
<b>Doanh thu cung cấp dịch vụ</b>	<b>3.265.408.781.748</b>	<b>2.938.633.115.670</b>
Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	2.805.200.326.595	2.510.676.250.440
Doanh thu phí dịch vụ quản lý và vận hành khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư (i)	452.724.232.261	406.371.537.833
Doanh thu phí duy trì và phát triển thương hiệu	739.025.000	4.619.741.000
Dịch vụ khác	6.745.197.892	16.965.586.397
	<b><u>6.306.489.855.568</u></b>	<b><u>5.560.382.964.618</u></b>
Trong đó: Doanh thu từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	661.589.160.049	618.242.496.948
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	1.192.096.294	1.226.129.371
	<b><u>1.192.096.294</u></b>	<b><u>1.226.129.371</u></b>

(i) Bao gồm các dịch vụ: Quản lý vận hành chung cư, Khu đô thị, Khu Công nghiệp; Dịch vụ bảo dưỡng hạ tầng Khu công nghiệp; dịch vụ cấp nước và xử lý nước thải, dịch vụ nhà hàng tại khu đô thị.

34. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Giá vốn của hàng hoá đã bán</b>	<b>2.144.935.238.914</b>	<b>1.968.783.177.560</b>
Giá vốn bán bất động sản	601.409.400.723	575.249.753.559
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	953.193.502.105	795.178.566.592
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	560.271.137.374	595.406.434.114
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	-	2.948.423.295
Giá vốn bán hàng khác	30.061.198.712	-
<b>Giá vốn dịch vụ đã cung cấp</b>	<b>1.905.154.401.575</b>	<b>1.884.915.279.952</b>
Giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.559.973.828.503	1.594.470.735.552
Giá vốn phí dịch vụ quản lý và vận hành khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư	340.848.085.253	283.402.190.486
Giá vốn dịch vụ khác	4.332.487.819	7.042.353.914
	<b>4.050.089.640.489</b>	<b>3.853.698.457.512</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.608.416.690.727	1.402.426.719.789
Chi phí nhân công	561.913.057.711	468.628.075.471
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	1.757.548.529.905	1.772.170.237.350
Chi phí dịch vụ mua ngoài	793.423.605.687	743.797.685.237
Chi phí dự phòng	118.464.598.207	97.405.196.708
Chi phí khác bằng tiền	105.538.663.814	169.184.311.932
	<b>4.945.305.146.051</b>	<b>4.653.612.226.487</b>

36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	130.068.306.762	68.712.641.369
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	50.553.752.909	11.441.589.511
Lãi chênh lệch tỷ giá	4.994.676.588	1.539.544.961
Doanh thu hoạt động tài chính khác	49.937.534	1.089.858.531
	<b>185.666.673.793</b>	<b>82.783.634.372</b>
<b>Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan</b> (Chi tiết tại Thuyết minh số 41)	<b>130.068.306.762</b>	<b>68.712.641.369</b>

37. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	29.518.271.233	15.593.461.541
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	27.764.068.888	44.652.455.907
Lãi tiền vay	10.638.356.367	15.351.999.211
Lỗ chênh lệch tỷ giá	6.634.835.463	4.319.099.907
Chi phí tài chính khác	9.012.539	127.717.301
	<b>74.564.544.490</b>	<b>80.044.733.867</b>

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	205.086.734.315	134.230.208.681
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	5.372.052.244	5.879.369.961
Chi phí khấu hao tài sản cố định	10.026.544.501	11.149.623.285
Thuế, phí và lệ phí	1.248.425.947	4.564.686.264
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.516.254.977	34.233.220.556
Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ	118.500.000.000	100.000.000.000
Chi phí khác	124.374.238.674	132.507.436.253
	<b>493.124.250.658</b>	<b>422.564.545.000</b>
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>		
Chi phí vận chuyển	58.930.483.627	44.658.538.550
Chi phí nhân công	33.766.647.654	30.381.916.948
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.475.832.763	45.819.188.193
Chi phí khác	38.583.050.022	29.294.671.582
	<b>211.756.014.066</b>	<b>150.154.315.273</b>

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	314.011.179.543	218.585.645.594
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm	-	(260.723.478)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>314.011.179.543</b>	<b>218.324.922.116</b>

**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

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

	Năm nay			Năm trước		
	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	VND Tổng	Hoạt động bất động sản	Hoạt động SXKD khác	VND Tổng
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1.380.498.442.567</b>	<b>329.399.684.873</b>	<b>1.709.898.127.440</b>	<b>930.867.107.858</b>	<b>218.076.329.583</b>	<b>1.148.943.437.441</b>
Điều chỉnh cho thu nhập tính thuế						
<b>Trừ:</b>	<b>(9.864.168.888)</b>	<b>(123.394.283.455)</b>	<b>(133.258.452.343)</b>	-	<b>(70.327.437.387)</b>	<b>(70.327.437.387)</b>
<i>Thu nhập từ cổ tức</i>	-	<i>(130.068.306.762)</i>	<i>(130.068.306.762)</i>	-	<i>(68.712.641.369)</i>	<i>(68.712.641.369)</i>
<i>Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời</i>	<i>(9.864.168.888)</i>	<i>6.674.023.307</i>	<i>(3.190.145.581)</i>	-	-	-
<i>Các khoản khác</i>	-	-	-	-	<i>(1.614.796.018)</i>	<i>(1.614.796.018)</i>
<b>Cộng:</b>	<b>3.742.118.393</b>	<b>24.920.875.652</b>	<b>28.662.994.045</b>	-	<b>17.869.154.976</b>	<b>17.869.154.976</b>
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	<i>3.742.118.393</i>	<i>11.149.589.474</i>	<i>14.891.707.867</i>	-	<i>4.980.814.991</i>	<i>4.980.814.991</i>
<i>Ảnh hưởng của các khoản chênh lệch tạm thời</i>	-	<i>13.771.286.178</i>	<i>13.771.286.178</i>	-	<i>12.888.339.985</i>	<i>12.888.339.985</i>
<b>Thu nhập tính thuế năm hiện hành</b>	<b>1.374.376.392.072</b>	<b>230.926.277.070</b>	<b>1.605.302.669.142</b>	<b>930.867.107.858</b>	<b>165.618.047.172</b>	<b>1.096.485.155.030</b>
Thu nhập chịu thuế suất 20%	1.377.566.362.156	185.440.954.632	1.563.007.316.788	936.387.669.112	157.802.287.645	1.094.189.956.757
Thu nhập chịu thuế suất 17%	-	10.911.058.592	10.911.058.592	-	-	-
Thu nhập chịu thuế suất 10%	(3.189.970.084)	34.574.263.846	31.384.293.762	(5.520.561.254)	3.376.632.618	(2.143.928.636)
Thu nhập chịu thuế suất 0%	-	-	-	-	4.439.126.909	4.439.126.909
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phát sinh</b>	<b>275.194.275.423</b>	<b>42.400.497.273</b>	<b>317.594.772.696</b>	<b>187.277.533.822</b>	<b>31.898.120.791</b>	<b>219.175.654.613</b>
Trừ: Số thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	(3.583.593.153)	(3.583.593.153)	-	(590.009.019)	(590.009.019)
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành</b>	<b>275.194.275.423</b>	<b>38.816.904.120</b>	<b>314.011.179.543</b>	<b>187.277.533.822</b>	<b>31.308.111.772</b>	<b>218.585.645.594</b>



**40. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

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

**41. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Công ty</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thiết bị điện GELEX	Cùng Công ty mẹ
Bộ Xây dựng	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Công ty con
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Công ty con
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Công ty con
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Công ty con
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Công ty con
Công ty Cổ phần Từ Liêm	Công ty con
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Công ty con
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Công ty con
Công ty ViMariel - CTCP	Công ty con
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Công ty con
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>661.589.160.049</b>	<b>618.242.496.948</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	624.216.870.466	529.855.074.936
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	11.050.012.250	4.965.815.682
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	9.016.275.400	33.869.170.174
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	8.116.439.200	29.854.776.700
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	3.785.155.810	1.926.955.828
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	3.471.090.389	669.483.918
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	1.664.286.034	1.633.417.670
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	231.394.500	131.145.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	37.636.000	31.871.000
Công ty SanVig - CTCP	-	7.444.930.640
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	-	4.139.535.400
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	-	3.323.311.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	-	242.822.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	154.187.000
<b>Mua hàng</b>	<b>130.321.604.276</b>	<b>133.688.540.141</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	105.583.578.353	43.513.219.334
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	18.737.936.238	23.911.191.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	3.492.310.160	2.845.528.774
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	1.255.150.000	55.195.641.928
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	971.611.262	979.896.030
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	111.644.436	-
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	95.460.037	130.271.886
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	70.207.500	34.736.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	-	5.147.599.082
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	3.706.290	81.444.694
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	1.104.839.200
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	-	594.172.213
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	150.000.000
<b>Chuyển tiền góp vốn</b>	<b>582.450.681.505</b>	<b>631.283.130.883</b>
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	386.183.824.000	96.545.956.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	150.000.000.000	-
Công ty ViMariel - CTCP	43.766.857.505	23.881.503.026
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.500.000.000	-
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	-	350.000.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	-	155.550.000.000
Công ty SanVig - CTCP	-	5.305.671.857



**TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
<b>Cổ tức, lợi nhuận được chia</b>	<b>130.068.306.762</b>	<b>68.712.641.369</b>
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	44.742.361.262	-
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	28.795.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	20.400.000.000	17.901.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	22.083.687.500	27.762.350.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	4.872.916.000	9.745.832.000
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	3.570.000.000	3.570.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	2.856.000.000	2.856.000.000
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	1.275.000.000	1.211.250.000
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	755.552.000	4.533.312.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	350.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	252.450.000	555.390.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	115.340.000	-
Công ty SanVig - CTCP	-	277.507.369
<b>Thu nhập khác</b>	<b>338.725.591</b>	<b>341.687.604</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	211.712.321	193.893.227
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	91.569.339	112.537.824
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	28.594.829	27.977.605
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	-	7.278.948
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	6.849.102	-
<b>Trả cổ tức</b>	<b>995.227.355.000</b>	<b>437.900.036.200</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	151.806.248.000
Công ty Cổ phần Thiết bị điện GELEX	-	95.810.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	562.764.200.000	-
Bộ Xây dựng	432.463.155.000	190.283.788.200

011:  
 :ÔN  
 TN  
 ỀM  
 :LC  
 IỆT  
 : ĐA

*Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc năm tài chính:*

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>135.545.959.146</b>	<b>101.370.433.277</b>
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	80.662.226.897	44.810.780.905
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	21.914.033.257	21.056.942.723
Công ty SanVig - CTCP	7.077.699.438	5.305.671.857
Công ty TNHH MTV Lắp dựng Kính Viglacera	4.826.220.193	5.589.440.411
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	4.629.888.979	4.867.281.599
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	3.328.897.066	3.328.897.066
Công ty ViMariel - CTCP	3.146.000.000	-
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	1.894.972.418	6.507.808.392
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	1.784.286.452	709.589.065
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	1.741.450.853	1.741.450.853
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Vinafacade	860.255.200	860.255.200
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	734.365.462	734.365.462
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	431.789.418	7.940.455
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	431.175.000	460.813.900
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	271.492.500	253.867.500
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	195.537.603	3.269.901.237
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	168.979.800	330.019.800
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	167.571.025	269.476.964
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	199.050.000	-
Công ty Cổ phần Từ Liêm	25.000.000	72.410.000
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	9.328.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	-	81.287.800
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	66.492.503
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>1.255.203.567</b>	<b>1.844.594.036</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	944.594.036	1.844.594.036
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	310.609.531	-
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>566.111.779.952</b>	<b>138.022.929.044</b>
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	482.729.780.000	96.545.956.000
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	38.722.339.105	33.265.916.561
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	28.795.000.000	-
Công ty ViMariel - CTCP	7.653.604.364	-
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	2.594.520.409	2.594.520.409
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	1.189.474.778	1.189.474.778
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	956.250.000	956.250.000
Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	768.825.000	768.825.000

	<b>Số cuối năm</b>	<b>Số đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>20.422.573.069</b>	<b>34.357.685.215</b>
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	7.564.672.515	16.986.918.008
Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	4.640.646.232	6.700.420.736
Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	3.434.115.184	2.639.338.717
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	1.120.708.234	1.087.237.257
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	1.027.182.200	1.060.287.800
Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	941.833.948	1.681.966.388
Công ty Cổ phần Vinafacade	767.476.804	-
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	226.118.228	307.119.876
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	212.889.794	-
Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	209.814.166	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	112.294.060	112.294.060
Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	62.130.023	58.950.407
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	55.000.000	67.413.500
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	37.174.146	37.174.146
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	9.775.035	12.173.035
Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	742.500	2.044.424.934
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	-	1.561.966.351
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>72.574.380</b>	<b>2.481.575.250</b>
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	72.574.380	-
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	-	2.481.575.250
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>59.408.300</b>	<b>663.200.500</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	59.408.300	663.200.500



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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Ông Nguyễn Văn Tuấn	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Luyện Công Minh	-	594.000.000
Ông Trần Ngọc Anh (Thành viên kiêm Phó Tổng Giám đốc)	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hiền	1.404.000.000	878.727.273
Ông Lê Bá Thọ (từ ngày 26 tháng 4 năm 2022)	883.636.364	-
Bà Đỗ Thị Phương Lan (đến ngày 26 tháng 4 năm 2022)	574.363.636	1.458.000.000
Bà Trần Thị Minh Loan (từ ngày 07 tháng 9 năm 2022)	412.363.636	-
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
Ông Nguyễn Anh Tuấn (Tổng Giám đốc) (kiêm Thành viên Hội đồng Quản trị đến ngày 07 tháng 9 năm 2022)	1.458.000.000	1.458.000.000
Ông Nguyễn Anh Tuấn (Phó Tổng Giám đốc)	1.338.587.455	1.162.892.545
Ông Hoàng Kim Bông	1.350.781.124	1.191.001.447
Ông Lương Thanh Tùng	1.300.383.855	1.063.762.545
Ông Nguyễn Minh Khoa	782.333.076	709.969.989
Ông Quách Hữu Thuận	786.530.960	590.378.533
<b>Ban Kiểm soát</b>		
Ông Trần Mạnh Hữu	1.168.040.000	455.636.364
Bà Nguyễn Thị Cẩm Vân	835.680.418	656.585.423
Bà Nguyễn Thị Thắm (từ ngày 26 tháng 4 năm 2022)	479.046.731	-
Bà Nguyễn Thị Thanh Yến (đến ngày 26 tháng 4 năm 2022)	303.586.364	731.863.636
Bà Phạm Ngọc Bích (đến ngày 27 tháng 4 năm 2021)	-	348.219.035
	<b>15.993.333.619</b>	<b>14.215.036.790</b>



Lê Ngân Bình  
Người lập biểu



Ngô Trọng Toán  
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Tuấn  
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 3 năm 2023