

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	
				+/-	%
	LỢI NHUẬN SAU THUẾ TNDN				
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



TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 HỢP NHẤT	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	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 hợp nhất 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Tổng Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 3 năm 2023

Số: 0512 /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 hợp nhất 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 hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của 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 hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của 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 hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.



Khúc Thị Lan Anh

Phó Tổng Giám đốc

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



Mai Hồng Hoa

Kiểm toán viên

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		8.107.975.056.610	7.941.499.164.011
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.018.744.609.826	2.711.467.149.609
1. Tiền	111		937.207.375.606	1.479.679.497.853
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.081.537.234.220	1.231.787.651.756
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		128.954.942.982	230.575.012.893
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	128.954.942.982	230.575.012.893
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.183.294.409.897	886.379.370.361
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	891.078.346.611	698.538.173.618
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	337.132.020.703	256.732.514.983
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		800.000.000	1.448.756.747
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	277.038.242.379	230.499.323.828
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(322.754.199.796)	(300.839.398.815)
IV. Hàng tồn kho	140	10	4.235.047.120.510	3.657.378.928.469
1. Hàng tồn kho	141		4.376.027.375.202	3.775.294.975.614
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(140.980.254.692)	(117.916.047.145)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		541.933.973.395	455.698.702.679
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	11	54.356.570.033	100.705.584.370
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		452.348.183.116	335.518.678.053
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	35.229.220.246	19.474.440.256

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		14.850.946.352.686	14.055.552.058.808
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		303.779.116.670	287.793.144.415
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	303.779.116.670	287.793.144.415
II. Tài sản cố định	220		5.383.244.682.733	5.288.544.748.826
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	5.003.312.336.780	4.882.052.677.841
- Nguyên giá	222		11.493.993.975.689	10.741.443.861.535
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.490.681.638.909)	(5.859.391.183.694)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	214.034.391.200	242.514.497.564
- Nguyên giá	225		289.975.784.215	330.502.472.225
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(75.941.393.015)	(87.987.974.661)
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	165.897.954.753	163.977.573.421
- Nguyên giá	228		219.107.449.512	210.333.451.678
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53.209.494.759)	(46.355.878.257)
III. Bất động sản đầu tư	230	15	1.951.881.365.444	1.961.485.495.496
- Nguyên giá	231		9.540.047.077.919	7.721.296.568.271
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(7.588.165.712.475)	(5.759.811.072.775)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		5.774.841.992.938	5.205.784.565.452
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	5.774.841.992.938	5.205.784.565.452
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	688.507.845.751	618.204.545.661
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		680.287.553.610	609.984.253.520
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		9.332.682.344	9.332.682.344
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(1.214.690.203)	(1.214.690.203)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		102.300.000	102.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		748.691.349.150	693.739.558.958
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	11	734.707.382.502	693.739.558.958
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	25	13.983.966.648	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		22.958.921.409.296	21.997.051.222.819

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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	
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		13.873.492.333.128	13.640.207.719.539
I. Nợ ngắn hạn	310		8.390.770.390.534	8.290.136.563.681
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	1.590.437.105.954	1.304.258.494.888
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	2.402.024.391.289	3.373.298.518.911
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	208.971.331.531	267.732.573.028
4. Phải trả người lao động	314		365.579.148.846	308.450.315.522
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	1.052.948.571.329	793.614.819.351
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	38.697.241.786	60.423.647.998
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	22	567.092.159.688	541.909.535.491
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	1.959.414.545.347	1.446.965.765.699
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	26	19.003.828.492	24.640.154.858
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	27	186.602.066.272	168.842.737.935
II. Nợ dài hạn	330		5.482.721.942.594	5.350.071.155.858
1. Chi phí phải trả dài hạn	333	20	188.387.114.899	152.320.123.747
2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	2.717.939.404.426	2.738.529.046.074
3. Phải trả dài hạn khác	337	22	44.057.480.912	44.035.726.396
4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	24	1.657.144.167.196	1.742.136.143.923
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	25	144.422.683.836	118.487.197.653
6. Dự phòng phải trả dài hạn	342	26	408.463.901.133	334.970.321.977
7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	28	322.307.190.192	219.592.596.088

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		9.085.429.076.168	8.356.843.503.280
I. Vốn chủ sở hữu	410	29	9.044.584.238.640	8.312.963.548.452
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		929.867.056.019	929.867.056.019
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		17.162.355.346	17.162.355.346
4. Cổ phiếu quỹ	415		(1.713.600)	(1.713.600)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(211.681.407.015)	(211.681.407.015)
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		(3.205.804.051)	(14.320.575.687)
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		693.263.706.476	431.195.404.115
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		6.257.939.977	6.257.939.977
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.659.864.625.390	1.410.538.854.492
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		380.051.983.106	186.886.752.025
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		1.279.812.642.284	1.223.652.102.467
10. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		1.469.557.480.098	1.260.445.634.805
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		40.844.837.528	43.879.954.828
1. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	30	40.844.837.528	43.879.954.828
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		22.958.921.409.296	21.997.051.222.819


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 hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Thuyết minh		Năm nay	Năm trước
	Mã số			
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	33	14.607.943.556.288	11.211.146.418.311
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	33	15.493.694.311	16.833.049.189
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		14.592.449.861.977	11.194.313.369.122
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	34	10.354.300.437.633	8.321.786.264.280
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.238.149.424.344	2.872.527.104.842
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	36	85.615.395.038	189.895.357.429
7. Chi phí tài chính	22	37	324.403.037.382	205.544.872.403
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		251.376.723.757	160.711.679.097
8. Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	24		112.409.447.259	123.067.824.691
9. Chi phí bán hàng	25	38	936.334.436.050	671.344.970.849
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	38	911.832.018.223	749.025.621.314
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		2.263.604.774.986	1.559.574.822.396
12. Thu nhập khác	31		83.630.368.167	41.106.095.851
13. Chi phí khác	32		42.030.991.056	59.244.286.050
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)	40		41.599.377.111	(18.138.190.199)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.305.204.152.097	1.541.436.632.197
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	39	381.840.210.013	251.982.368.784
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	25	10.325.407.122	10.377.386.225
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.913.038.534.962	1.279.076.877.188
<i>Trong đó:</i>				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.728.187.379.363	1.223.652.102.467
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		184.851.155.599	55.424.774.721
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	40	3.854	2.517



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 hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.305.204.152.097	1.541.436.632.197
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	2.517.076.797.637	2.106.650.199.988
Các khoản dự phòng	03	112.836.261.318	139.736.966.434
Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	3.796.116.580	3.984.886.140
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(188.358.209.660)	(303.319.266.498)
Chi phí lãi vay	06	251.376.723.757	160.711.679.097
Các khoản điều chỉnh khác	07	118.500.000.000	100.000.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	5.120.431.841.729	3.749.201.097.358
Thay đổi các khoản phải thu	09	(474.183.933.794)	33.977.368.466
Thay đổi hàng tồn kho	10	(600.732.399.588)	178.239.847.252
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(846.983.792.423)	1.356.536.267.276
Thay đổi chi phí trả trước	12	10.791.599.533	4.099.614.859
Tiền lãi vay đã trả	14	(249.376.685.930)	(141.489.547.492)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(379.928.477.012)	(295.005.877.942)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(98.492.262.584)	(93.106.782.482)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	2.481.525.889.931	4.794.884.265.295
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.750.977.966.265)	(3.386.369.352.153)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	7.166.070.008	77.746.538.267
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(895.329.730.089)	(114.649.456.269)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	996.949.800.000	18.950.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.500.000.000)	(139.641.942.534)
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	122.134.619.599	20.550.956.408
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.522.557.206.747)	(3.523.413.256.281)

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	100.232.001.484	149.450.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.462.987.802.853	5.488.834.350.880
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(5.980.361.296.732)	(5.540.549.125.401)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(55.169.703.200)	(58.856.794.254)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.171.127.812.013)	(547.862.754.859)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(643.439.007.608)	(508.984.323.634)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(684.470.324.424)	762.486.685.380
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	2.711.467.149.609	1.950.330.301.763
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(1.086.145.351)	(1.349.837.534)
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	2.025.910.679.834	2.711.467.149.609


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 hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 7.200 người (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 7.192 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 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	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ quyền		Hoạt động chính
			Tỷ lệ lợi ích (%)	biểu quyết (%)	
Công ty con trực tiếp					
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 Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh
6.	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	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

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
				Hoạt động chính	
Công ty con gián tiếp					
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 Lọc	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
Công ty liên doanh					
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 sử dụng vệ sinh, gạch ốp lát
Công ty liên kết trực tiếp					
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 Quảng 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
Công ty liên kết gián tiếp					
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 hợp nhất

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất 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 nay, cụ thể như sau:

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

Chi tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Phân loại lại	Số sau phân loại lại
		VND	VND	VND
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	945.934.943.098	(152.320.123.747)	793.614.819.351
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	133.449.298.147	(108.809.143.289)	24.640.154.858
Chi phí phải trả dài hạn	333	-	152.320.123.747	152.320.123.747
Dự phòng phải trả dài hạn	342	226.161.178.688	108.809.143.289	334.970.321.977

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hợp nhất số liệu báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các công ty con của Tổng Công ty.

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Tổng Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Việc kiểm soát này 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.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Tổng Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa Tổng Công ty và các công ty con được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của niên độ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

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.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Tổng Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Tổng Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Tổng Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

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. Tổng Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Bất kỳ lợi thế kinh doanh nào có được từ việc mua lại phần góp vốn của Tổng Công ty tại đơn vị góp vốn liên doanh đồng kiểm soát được kế toán phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty liên quan đến lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty con.

Chuyển đổi Báo cáo tài chính lập bằng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam

Theo các quy định kế toán hiện hành tại Việt Nam, báo cáo tài chính của công ty con lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang Báo cáo tài chính lập bằng Đồng Việt Nam (VND) theo nguyên tắc sau:

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối năm (là tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng nơi công ty con thường xuyên có giao dịch tại thời điểm báo cáo);
- Vốn góp chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi tức, cổ tức;
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân năm tài chính xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá 2%) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân (nếu lựa chọn).

Chênh lệch tỷ giá phát sinh khi chuyển đổi Báo cáo tài chính được lập bằng đồng ngoại tệ sang Đồng Việt Nam được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" - Mã số 417 trong phần "Vốn chủ sở hữu" trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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.

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 năm tài chính 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:

	Số năm
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	03 - 10

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 hợp nhất.

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 năm tài chính nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên tổng 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 hợp nhất 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	05 - 20
Phương tiện vận tải	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất, giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế, phần mềm máy tính, chi phí đền bù, san lấp mặt bằng và tài sản 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 vòng từ 10 đến 50 năm.

Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế

Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 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 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 từ 10 đến 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.

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 năm tài chính. 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.

00
TY
AN
TI
AM
PH

Chi phí trả trước tại Tổng Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ, tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng, chi phí ban đầu của mỏ đất sét, phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2, 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 năm tài chính và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Chi phí ban đầu của các mỏ sét được phân bổ vào giá thành đất khai thác theo tỷ lệ sản lượng khai thác trong năm chia cho trữ lượng ước tính của từng mỏ.

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

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 tại Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Bộ Tài chính (Thuyết minh số 11).

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa, thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm và các 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 hợp nhất, 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 hợp nhất.



Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Tổng Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Tổng Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

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 hợp nhất.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) được tính cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Tổng Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

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 năm tài chính 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 hợp nhất.

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 hợp nhất vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 kể từ ngày bắt đầu kinh doanh có lãi 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.

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn - Công ty con của Tổng Công ty được hưởng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập chịu thuế phát sinh từ hoạt động đầu tư mở rộng Nhà máy Viglacera Mỹ Đức như sau: áp dụng thuế suất 17% thu nhập chịu thuế trong vòng 10 năm kể từ năm đầu tiên dự án đầu tư của doanh nghiệp có doanh thu và bằng 20% trong các năm tiếp theo; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm kể từ khi kinh doanh bắt đầu có lãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Năm 2022 là năm thứ tư, Nhà máy Viglacera Mỹ Đức hưởng ưu đãi nêu trên.

Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ - Công ty con của Tổng Công ty được hưởng chính sách ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập chịu thuế phát sinh từ hoạt động đầu tư như sau: áp dụng thuế suất 17% thu nhập chịu thuế trong vòng 10 năm kể từ năm đầu tiên dự án đầu tư của doanh nghiệp có doanh thu và bằng 20% trong các năm tiếp theo; miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm kể từ khi kinh doanh bắt đầu có lãi và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo. Năm 2022 là năm thứ hai Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ phát sinh thu nhập chịu thuế và hưởng ưu đãi nêu trên.

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 chịu thuế thu nhập doanh nghiệp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

1125
ÔNG
TINH
M T
LOI
ỆT N
ĐA -

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	6.515.311.099	11.937.454.544
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	928.655.074.274	1.467.352.043.309
Tiền đang chuyển	2.036.990.233	390.000.000
Các khoản tương đương tiền (i)	1.081.537.234.220	1.231.787.651.756
	2.018.744.609.826	2.711.467.149.609

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

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, hợp đồng tiền gửi với số tiền 27.769.781.228 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam đang được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ vay của Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera - công ty con của Tổng Công ty (Xem thêm Thuyết minh số 23 và 24).

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc	Giá trị ghi sổ VND
a1. Ngắn hạn	128.954.942.982	128.506.150.014	230.575.012.893	230.575.012.893
- Tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến dưới 12 tháng (i)	128.954.942.982	128.506.150.014	230.575.012.893	230.575.012.893
a2. Dài hạn	102.300.000	102.300.000	102.300.000	102.300.000
- Trái phiếu	20.000.000	20.000.000	20.000.000	20.000.000
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,60%/năm đến 8,00%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3,30%/năm đến 5,20%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, các hợp đồng tiền gửi với tổng số tiền 43.690.000.000 VND đang được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ vay của Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera - công ty con của Tổng Công ty tại các ngân hàng thương mại (xem thêm Thuyết minh số 23 và 24) và hợp đồng tiền gửi với số tiền 21.000.000.000 VND đang được dùng làm tài sản đảm bảo theo Thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư số 05/BQL-TTKQ ngày 07 tháng 12 năm 2021 giữa Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hưng Yên và Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Yên Mỹ - công ty con của Tổng Công ty để bảo đảm thực hiện giai đoạn 2 và 3 (diện tích 110 ha) của dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên.

b. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

			Số cuối năm			Số đầu năm
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	VND Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	VND Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên doanh	412.967.020.560	581.902.500.311		412.967.020.560	503.567.077.112	
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (i)	286.821.000.000	449.978.664.867		286.821.000.000	374.921.700.526	
Công ty SanVig - CTCP (i)	126.146.020.560	131.923.835.444		126.146.020.560	128.645.376.586	
- Đầu tư vào công ty liên kết	82.747.792.337	98.385.053.299		80.247.792.337	106.417.176.408	
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	6.235.377.001	12.218.444.000	4.837.506.400	8.054.298.475	7.680.164.800
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (ii)	2.002.000.000	-	4.342.000.000	2.002.000.000	-	4.680.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera (i)	9.289.858.320	10.009.167.925		6.789.858.320	7.291.280.662	
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (i)	3.482.862.617	1.798.623.289		3.482.862.617	1.671.691.277	
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II (i)	22.000.000.000	18.605.103.062		22.000.000.000	23.145.345.411	
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều (iii)	40.000.000.000	60.684.194.278	52.000.000.000	40.000.000.000	65.201.972.839	48.400.000.000
Công ty Cổ phần Vinafacade (i)	909.380.000	826.402.744		909.380.000	826.402.744	
Công ty Magno GMBH (i)	226.185.000	226.185.000		226.185.000	226.185.000	
	495.714.812.897	680.287.553.610		493.214.812.897	609.984.253.520	

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết trong năm như sau:

Công ty	Năm nay	Năm trước
Hoạt động kinh doanh có lãi	4 công ty	5 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	6 công ty	4 công ty
Chưa phát sinh hoạt động kinh doanh	0 công ty	1 công ty

Biến động khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	609.984.253.520	811.980.862.363
Góp thêm vốn	2.500.000.000	5.305.671.857
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết	112.409.447.259	123.067.824.691
Cổ tức được chia	(47.392.361.262)	(4.777.507.369)
Điều chỉnh khác	2.786.214.093	5.574.466.709
Chuyển thành Công ty con	-	(331.167.064.731)
Số dư cuối năm	680.287.553.610	609.984.253.520

Trong năm, các giao dịch giữa Tổng Công ty và các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, mua hàng hóa và các hoạt động tài chính liên quan đến góp vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia như trình bày tại Thuyết minh số 42.

c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		VND		VND
		Giá trị hợp lý		Giá trị hợp lý
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)
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô (i)	590.000.000	(590.000.000)	590.000.000	(590.000.000)
Công ty Cổ phần Viglacera Delta (i)	500.000.000	-	500.000.000	-
	9.332.682.344	(1.214.690.203)	9.332.682.344	(1.214.690.203)

- (i) Tổng Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính 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 chưa niêm yết.
- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định căn cứ vào 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 khoản đầu tư được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn HNX tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải thu khách mua vật liệu xây dựng	588.682.401.769	431.924.112.581
Phải thu khách hàng thuê hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng	147.112.469.486	98.066.029.965
Phải thu khách hàng mua nhà ở	43.528.778.568	84.404.552.233
Các khoản phải thu khách hàng khác	111.754.696.788	84.143.478.839
	891.078.346.611	698.538.173.618
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	70.521.814.692	25.362.958.490

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
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 Cổ phần Xây dựng COTECCONS	25.976.204.061	5.507.829.469
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 TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hóa chất và phân bón Vạn Tiến Phát	10.846.985.200	-
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Biển Đông Sacmi (Singapore) PTE LTD	10.600.000.000	9.600.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại 28-10 Thăng Long	4.564.676.569	28.726.058.692
Billion Vast Industrial Limited	1.126.240.358	7.955.406.770
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Công nghệ môi trường Bách Khoa	-	8.682.483.500
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Thể thao Linh Sơn	-	6.796.827.180
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Sao Vàng	-	6.316.768.010
Các đối tượng khác	-	4.137.069.000
	164.234.444.615	179.010.072.362
	337.132.020.703	256.732.514.983
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	1.844.594.036	5.188.768.875

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ	86.869.339.022	14.948.404.510
Phải thu về tiền tạm ứng	43.089.655.958	78.804.419.762
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác (i)	33.642.634.419	33.642.634.419
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	11.940.960.216	-
Phải thu về tiền thuế Giá trị gia tăng của TSCĐ thuê tài chính	10.560.154.971	8.887.299.659
Phải thu các đơn vị tiền lãi vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả thay khác	7.740.126.143	7.740.126.143
Phải thu về tiền đền bù giải phóng mặt bằng tại Khu công nghiệp Phong Điền	7.079.919.400	13.805.671.000
Dự thu lãi tiền gửi	6.327.757.651	5.093.730.158
Phải thu Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	5.192.067.839	5.192.067.839
Phải thu khác	64.595.626.760	62.384.970.338
	277.038.242.379	230.499.323.828

b. Dài hạn

Tiền đền bù giải phóng mặt bằng sẽ được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	260.963.147.995	247.010.264.134
Cầm cố, ký cược, ký quỹ dài hạn	42.252.395.189	38.129.339.683
Phải thu khác	563.573.486	2.653.540.598
	303.779.116.670	287.793.144.415

Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác là bên liên quan

(Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	5.459.648.296	5.459.648.296
----------------------------------	---------------	---------------

(i) Phản ánh các chi phí của “Dự án Khu tái định cư và nhà ở CBCNV nhà máy gạch Tuynel tại xã Lê Lợi, huyện Hoàn Bô” tại Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (“Viglacera Hạ Long”) - công ty con của Tổng Công ty được thực hiện với mục đích xây dựng nhà ở tập thể và khu dân cư cho cán bộ công nhân viên của Công ty. Dự án được triển khai từ năm 2009, nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan về nhu cầu thị trường làm dự án chậm tiến độ, do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 3791/QĐ-KHĐT ngày 25 tháng 12 năm 2017 chấm dứt hoạt động đầu tư đối với dự án này. Ngày 10 tháng 01 năm 2018, UBND Tỉnh Quảng Ninh ra Quyết định số 44/QĐ-UBND thu hồi đất đã giao cho Viglacera Hạ Long để thực hiện dự án. Theo quyết định này, UBND Tỉnh Quảng Ninh giao UBND Huyện Hoàn Bô đề xuất phương án xử lý đối với tiền sử dụng đất và kinh phí giải phóng mặt bằng mà Viglacera Hạ Long đã chi trả theo quy định của pháp luật. Hiện tại, Viglacera Hạ Long đang tiếp tục phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hoàn Bô để tiến hành bàn giao đất cho địa phương và xác định giá trị và thực hiện các thủ tục bồi hoàn các khoản chi phí Viglacera Hạ Long đã đầu tư vào dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Viglacera Hạ Long đã thực hiện trích lập dự phòng tương ứng với phần chi phí san nền, tư vấn và đền bù dự án với số tiền 16,75 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 16,75 tỷ VND).

(ii) 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
Empresa Exportadora e Importadora de la Construction	64.153.909.245	7.165.647.643	64.153.909.245	24.117.564.703
UBND huyện Hoàn Bò (tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác)	33.642.634.419	16.888.000.000	33.642.634.419	16.888.000.000
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô	6.406.288.707	892.400.000	6.606.288.707	3.239.400.359
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	-
Công ty TNHH TLG Thăng Long	6.197.848.091	-	4.230.000.000	-
Công ty Cổ phần Sado Germany Window	6.175.268.784	3.319.778.605	6.245.072.369	4.991.435.439
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	2.595.912.308
Công ty Cổ phần Bá Hiến	5.408.189.208	-	4.908.189.208	5.969.700
Các đối tượng khác	244.667.855.068	27.100.654.957	271.777.602.966	50.354.703.069
	378.120.681.001	55.366.481.205	403.032.384.393	102.192.985.578
Tổng giá trị dự phòng đã trích lập		322.754.199.796		300.839.398.815

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	33.798.044.630	-	32.413.859.297	-
Nguyên liệu, vật liệu	813.836.593.049	(32.092.571.817)	633.648.148.067	(30.255.871.420)
Công cụ, dụng cụ	94.012.613.919	(4.183.918.894)	104.759.258.817	(6.367.416.887)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.150.284.536.514	(3.776.659.105)	1.442.164.583.135	(3.776.659.105)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	67.464.443.304	(3.181.585.311)	106.622.617.879	(3.181.585.311)
- Bất động sản, xây dựng (i)	1.082.820.093.210	(595.073.794)	1.335.541.965.256	(595.073.794)
Thành phẩm	2.206.666.939.507	(86.680.341.458)	1.534.327.800.922	(71.462.215.841)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	2.180.911.987.313	(86.680.341.458)	1.455.362.658.830	(71.462.215.841)
- Bất động sản, xây dựng	25.754.952.194	-	78.965.142.092	-
Hàng hoá	40.365.850.559	(14.006.432.723)	22.908.405.316	(5.813.553.197)
Trong đó:				
- Kính, sứ, sen vòi, khác	40.365.850.559	(14.006.432.723)	22.908.405.316	(5.813.553.197)
Hàng gửi bán	37.062.797.024	(240.330.695)	5.072.920.060	(240.330.695)
	4.376.027.375.202	(140.980.254.692)	3.775.294.975.614	(117.916.047.145)

Trong năm, Tổng Công ty đã hoàn nhập dự phòng với số tiền là 8.719.991.157 VND (2021: 3.342.651.784 VND) và trích lập bổ sung dự phòng với số tiền là 31.792.598.704 VND (2021: 36.693.162.001 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.

Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, hàng tồn kho với giá trị là 162.429.582.911 VND đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 112.898.173.626 VND).

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hoạt động bất động sản, xây dựng như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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 để bố trí cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp tại xã 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 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 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 thương mại hoàn trả vốn Tuyến đường số 1	39.006.588.800	40.503.159.192
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 lao động làm việc trong Khu công nghiệp Yên Phong	22.822.344.598	29.838.240.836
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 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	89.763.599.367	90.043.009.170
	1.082.820.093.210	1.335.541.965.256

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	12.250.748.896	13.419.018.747
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	19.943.013.918	17.297.081.433
Chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán	7.313.053.172	54.695.916.382
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	214.888.753	701.573.684
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	14.634.865.294	14.591.994.124
	54.356.570.033	100.705.584.370
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	520.091.997.869	535.780.472.046
Chi phí công cụ, dụng cụ phân bổ	91.104.014.207	35.761.995.933
Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp (i)	35.813.727.622	58.763.727.622
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	22.325.829.844	6.613.847.315
Chi phí ban đầu của mỏ đất sét (ii)	15.789.605.032	18.567.166.802
Chi phí thiết kế và thi công showroom trưng bày sản phẩm	12.231.218.819	6.663.614.507
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	31.376.927.103	23.272.408.166
	734.707.382.502	693.739.558.958

- (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.
- (ii) Gồm chi phí cấp quyền khai thác, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng và các chi phí phát sinh ban đầu khác tại các mỏ sét. Các chi phí này được phân bổ vào giá thành đất nguyên liệu dựa trên khối lượng khai thác trong năm và trữ lượng được phép khai thác của từng mỏ.



12. 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	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	3.915.804.148.013	6.340.894.766.170	276.616.899.172	24.859.003.439	183.269.044.741	10.741.443.861.535
Tăng trong năm	5.036.698.642	19.729.606.886	7.311.662.011	1.385.604.906	1.759.122.727	35.222.695.172
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	356.727.774.990	367.071.814.855	-	43.545.455	1.257.429.636	725.100.564.936
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính (Giảm)/Tăng do quyết toán	- (1.982.302.006)	88.481.487.548 (6.966.261.844)	12.642.301.454 166.063	- -	- -	101.123.789.002 (8.948.397.787)
Phân loại lại	(11.130.274.544)	15.900.637.501	(7.034.554.415)	2.264.191.458	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(8.892.922.250)	(13.966.075.168)	(4.588.620.760)	(594.258.952)	-	(28.041.877.130)
Bán và tái thuê tài chính	-	(71.313.901.916)	(2.338.063.492)	-	-	(73.651.965.408)
Tăng khác	-	1.255.795.760	488.420.299	-	1.089.310	1.745.305.369
Số dư cuối năm	4.255.563.122.845	6.741.087.869.792	283.098.210.332	27.958.086.306	186.286.686.414	11.493.993.975.689
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	1.887.878.371.002	3.704.560.934.983	214.378.253.882	21.350.480.319	31.223.143.508	5.859.391.183.694
Khấu hao trong năm	189.929.511.203	414.609.951.173	15.832.538.019	2.195.955.969	22.437.472.404	645.005.428.768
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính (Giảm) do quyết toán	- (797.896.235)	42.698.279.540 (2.310.885.003)	6.211.414.773 -	- -	- -	48.909.694.313 (3.108.781.238)
Phân loại lại	(4.487.086.329)	9.660.859.424	(6.272.488.997)	1.098.715.902	-	-
Thanh lý, nhượng bán	(8.873.604.069)	(13.610.353.048)	(4.588.620.760)	(594.258.952)	-	(27.666.836.829)
Bán và tái thuê tài chính	-	(31.778.387.380)	(745.169.288)	-	-	(32.523.556.668)
Tăng khác	-	464.290.412	209.645.234	-	571.223	674.506.869
Số dư cuối năm	2.063.649.295.572	4.124.294.690.101	225.025.572.863	24.050.893.238	53.661.187.135	6.490.681.638.909
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	2.027.925.777.011	2.636.333.831.187	62.238.645.290	3.508.523.120	152.045.901.233	4.882.052.677.841
Tại ngày cuối năm	2.191.913.827.273	2.616.793.179.691	58.072.637.469	3.907.193.068	132.625.499.279	5.003.312.336.780

Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và 24, Tổng Công ty đã thế chấp tài sản cố định hữu hình với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 3.526.620.776.959 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.462.680.176.849 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 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 2.172.690.508.711 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.889.625.446.535 VND).

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

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	300.400.268.405	29.884.853.820	217.350.000	330.502.472.225
Thuê tài chính trong năm	18.367.029.174	6.512.071.818	-	24.879.100.992
Bán và tái thuê tài chính	35.533.000.000	185.000.000	-	35.718.000.000
Chuyển sang Tài sản cố định hữu hình	(88.481.487.548)	(12.642.301.454)	-	(101.123.789.002)
Phân loại lại	26.006.618	(11.516.618)	(14.490.000)	-
Số dư cuối năm	265.844.816.649	23.928.107.566	202.860.000	289.975.784.215
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	78.386.500.428	9.576.116.733	25.357.500	87.987.974.661
Khấu hao trong năm	32.518.556.438	4.301.086.229	43.470.000	36.863.112.667
Chuyển sang Tài sản cố định hữu hình	(42.698.279.540)	(6.211.414.773)	-	(48.909.694.313)
Phân loại lại	-	14.490.000	(14.490.000)	-
Số dư cuối năm	68.206.777.326	7.680.278.189	54.337.500	75.941.393.015
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	222.013.767.977	20.308.737.087	191.992.500	242.514.497.564
Tại ngày cuối năm	197.638.039.323	16.247.829.377	148.522.500	214.034.391.200

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế VND	Phần mềm máy tính VND	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	96.539.538.295	3.305.486.937	15.711.087.282	93.259.704.164	1.517.635.000	210.333.451.678
Tăng trong năm	-	-	99.000.000	-	-	99.000.000
Tăng do quyết toán	-	-	-	-	8.674.997.834	8.674.997.834
Số dư cuối năm	96.539.538.295	3.305.486.937	15.810.087.282	93.259.704.164	10.192.632.834	219.107.449.512
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	19.004.791.524	639.960.413	7.133.852.001	18.369.705.859	1.207.568.460	46.355.878.257
Khấu hao trong năm	1.080.552.528	275.457.252	1.787.483.326	2.186.773.796	1.523.349.600	6.853.616.502
Số dư cuối năm	20.085.344.052	915.417.665	8.921.335.327	20.556.479.655	2.730.918.060	53.209.494.759
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	77.534.746.771	2.665.526.524	8.577.235.281	74.889.998.305	310.066.540	163.977.573.421
Tại ngày cuối năm	76.454.194.243	2.390.069.272	6.888.751.955	72.703.224.509	7.461.714.774	165.897.954.753

Như trình bày tại Thuyết minh số 23 và số 24, 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 26.153.208.082 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 27.187.026.437 VND) để đảm bảo cho khoản tiền vay ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 4.359.147.215 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 3.379.996.715 VND).

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng và quyền sử dụng đất VND	Cơ sở hạ tầng VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	1.207.381.601.870	6.513.914.966.401	7.721.296.568.271
Tăng trong năm	61.824.229.256	1.756.932.685.392	1.818.756.914.648
Giảm khác	(6.405.000)	-	(6.405.000)
Số dư cuối năm	1.269.199.426.126	8.270.847.651.793	9.540.047.077.919
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	373.145.363.321	5.386.665.709.454	5.759.811.072.775
Trích khấu hao trong năm	37.247.978.094	1.791.106.661.606	1.828.354.639.700
Số dư cuối năm	410.393.341.415	7.177.772.371.060	7.588.165.712.475
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	834.236.238.549	1.127.249.256.947	1.961.485.495.496
Tại ngày cuối năm	858.806.084.711	1.093.075.280.733	1.951.881.365.444

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, Đông Mai, Hải Yên, Phú Hà, Đồng Văn IV và Tiên 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 hợp nhất, 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 6.773.673.452.987 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 5.016.740.767.595 VND).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án khu công nghiệp Yên Mỹ (i)	1.175.030.131.980	913.541.471.939
Dự án Khu công nghiệp Yên Phong II-C (ii)	861.454.241.489	929.595.928.553
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I (iii)	735.112.262.520	288.880.273.973
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I (iv)	614.866.707.975	399.619.644.653
Dự án Nhà máy gạch Viglacera Eurotile (v)	407.918.110.073	644.300.426.930
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải (vi)	402.142.050.310	299.844.029.223
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình (vii)	336.860.571.492	182.107.799.089
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	236.137.311.515	142.011.470.535
Dự án Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Vimariel	231.777.810.485	181.624.534.248
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ giai đoạn 2	194.892.401.053	4.249.747.612
Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	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	436.264.104.861	415.222.470.282
	5.774.841.992.938	5.205.784.565.452

- (i) Dự án Khu công nghiệp Yên Mỹ do Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ (công ty con của Tổng Công ty) làm chủ đầu tư, dự án có quy mô 280 ha nằm trên địa bàn 2 xã Trung Hòa và Tân Lập, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên với tổng mức đầu tư dự kiến là 2.347,9 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn vay thương mại và vốn huy động. Dự án được triển khai theo từng đợt bắt đầu từ Quý 1 năm 2018 đến năm 2024. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự án đã hoàn thiện Giai đoạn I (70 ha): triển khai thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, bao gồm san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, hệ thống đường điện, hệ thống cấp thoát nước, nhà máy cấp nước và nhà máy xử lý nước thải theo đúng tiến độ và đang thực hiện Giai đoạn II (50 ha) và Giai đoạn III (60 ha): triển khai thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp, bao gồm san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống giao thông nội bộ, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước.
- (ii) 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 và Phê duyệt điều chỉnh dự án theo Quyết định số 199/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.
- (iii) 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.

- (iv) 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, 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 350,29 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 693/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2022.
- (v) Phản ánh giá trị đầu tư Dự án “Dây chuyền sản xuất sản phẩm tấm lớn tại Nhà máy gạch Viglacera Eurotiles, công suất 2 triệu m²/năm” do Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn – Công ty con của Tổng Công ty làm chủ đầu tư.
- (vi) Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải có tên thương mại là Angsana Quan Lạn Hạ Long bay Hotel & Resort do Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải - Công ty con của Tổng Công ty làm Chủ đầu tư, dự án có quy mô 357.907m² tại thôn Sơn Hào, xã Quan Lạn, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh với tổng vốn đầu tư dự kiến khoảng 1.373 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp khác.
- (vii) Dự án Khu công nghiệp Tiên 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 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 Tiên 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;... Trong năm, dự án tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng và cho thuê mặt bằng đối với những diện tích đã hoàn thành. Dự kiến hoàn thành đầu tư xây dựng trong quý IV năm 2024.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Sacmi Imola S.C	78.379.161.300	78.379.161.300	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	64.570.419.633	64.570.419.633	12.759.048.250	12.759.048.250
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 Long Đại Thắng	37.623.492.610	37.623.492.610	13.701.032.070	13.701.032.070
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển Năng lượng Việt Nam	35.118.608.291	35.118.608.291	33.676.493.400	33.676.493.400
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng UNICONS	30.212.453.303	30.212.453.303	46.362.981.159	46.362.981.159
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 Cổ phần Phân phối Khí thấp áp Dầu Khí Việt Nam - Xí nghiệp Phân phối Khí thấp áp Vũng Tàu	20.717.364.772	20.717.364.772	8.209.689.266	8.209.689.266
Các đối tượng khác	1.173.666.235.582	1.173.666.235.582	1.123.977.856.580	1.123.977.856.580
	1.590.437.105.954	1.590.437.105.954	1.304.258.494.888	1.304.258.494.888

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

(Chi tiết tại Thuyết minh số 42)	65.550.786.231	65.550.786.231	12.825.540.753	12.825.540.753
-------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Khách hàng thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp trả trước	2.282.972.902.098	2.694.569.423.196
Khách hàng mua nhà trả trước	76.722.792.293	588.495.820.936
Khách hàng khác	42.328.696.898	90.233.274.779
	2.402.024.391.289	3.373.298.518.911

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp/thu trong năm	Số đã nộp/thu trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	5.963.991.334	84.312.852.052	403.321.632.473	471.168.229.878	12.226.909.743	22.729.173.056
Thuế xuất, nhập khẩu	440.795.715	-	7.582.230.406	7.281.701.762	140.267.071	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	11.873.843.531	87.148.966.770	388.420.254.075	379.928.477.012	19.404.794.597	103.171.694.899
Thuế thu nhập cá nhân	71.796.173	10.309.983.116	48.182.818.234	52.621.497.812	2.645.281.002	8.444.788.367
Thuế tài nguyên	-	1.682.963.145	6.557.412.692	7.575.318.717	-	665.057.120
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	882.205.556	14.110.186.239	55.049.669.826	44.606.055.122	570.159.886	24.241.755.273
Các loại thuế, phí khác	241.807.947	70.167.621.706	19.996.527.506	40.445.286.396	241.807.947	49.718.862.816
	19.474.440.256	267.732.573.028	929.110.545.212	1.003.626.566.699	35.229.220.246	208.971.331.531

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Phân loại lại) VND
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	908.326.408.827	642.264.547.933
Chi phí lãi vay phải trả	34.269.030.863	32.268.993.036
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu thương mại, môi giới	17.709.338.760	45.669.932.750
Chi phí hoa hồng đại lý	10.448.717.711	9.027.265.000
Trích trước chi phí hội nghị	6.639.135.000	-
Chi phí dịch vụ đào tạo, tư vấn	5.202.677.840	5.202.677.840
Tiền thuê đất tại các khu công nghiệp	4.801.384.951	4.039.987.288
Chi phí vận chuyển, bốc xếp	3.853.690.142	8.514.759.637
Chi phí chiết khấu thanh toán và hỗ trợ lãi vay cho khách hàng	432.115.362	5.133.078.032
Chi phí phải trả khác	61.266.071.873	41.493.577.835
	1.052.948.571.329	793.614.819.351
b. Dài hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	188.387.114.899	152.320.123.747
	188.387.114.899	152.320.123.747

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu trong 12 tháng tới	36.517.452.279	50.442.175.447
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.179.789.507	9.981.472.551
	38.697.241.786	60.423.647.998
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu sau 12 tháng tới	2.714.536.963.013	2.734.179.497.571
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	3.402.441.413	4.349.548.503
	2.717.939.404.426	2.738.529.046.074

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả về thư tín dụng trả chậm UPAS L/C	196.158.583.434	-
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
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.544.068.348	4.818.972.494
Các khoản trích theo lương	5.881.081.849	5.721.328.104
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	8.190.491.125	1.749.304.178
Các khoản phải trả khác	96.330.919.228	88.183.004.667
	567.092.159.688	541.909.535.491
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	41.390.232.962	44.035.726.396
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.667.247.950	-
	44.057.480.912	44.035.726.396

- (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 200.000m³/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 hợp nhất này, Tổng Công ty và đơn vị thẩm định giá đang thực hiện xác định giá trị tài sản nêu trên.

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng	Giảm VND	Giá trị	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	999.909.467.417	999.909.467.417	6.068.335.533.181	5.459.041.717.300	1.609.203.283.298	1.609.203.283.298
Vay dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 24)	408.375.554.216	408.375.554.216	257.046.369.562	366.938.114.855	298.483.808.923	298.483.808.923
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 24)	38.680.744.066	38.680.744.066	66.704.507.800	53.657.798.740	51.727.453.126	51.727.453.126
	1.446.965.765.699	1.446.965.765.699	6.392.086.410.543	5.879.637.630.895	1.959.414.545.347	1.959.414.545.347

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	959.738.862.857	311.466.183.074	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định, hàng tồn kho, các hợp đồng tiền gửi, quyền tài sản, quyền hàng hóa, v.v
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	349.655.340.141	345.038.715.631	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C	Các tài sản cố định, hàng tồn kho, và các hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	152.233.288.294	116.595.875.579	Hợp đồng ngắn hạn 12 tháng và các thỏa thuận gia hạn hợp đồng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	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 và các công ty con khác



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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	111.130.734.120	120.704.729.773	Nhiều kế ước trong năm, thời hạn trả trong vòng 12 tháng	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	Đảm bảo bằng tài sản và các hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	8.482.720.293	20.677.992.158	12 tháng	6,40% - 8,70%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	2.231.924.446	2.331.924.446	12 tháng kể từ ngày ký, cùng các phụ lục gia hạn	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Hàng tồn kho tại kho Sô đa và kho số 3 của Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	2.037.164.809	-	12 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	39.426.101.068	Từ 3-12 tháng	Theo từng kế ước nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	Các tài sản cố định, hàng tồn kho và các hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng Chính sách xã hội huyện Đông Anh	-	2.236.520.000	11 tháng	0,00%	Phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	-	19.991.372.894	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	6,20%	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Vay cá nhân và đối tượng khác	23.693.248.338	21.440.052.794	Hợp đồng ngắn hạn 12 tháng và các thỏa thuận gia hạn hợp đồng	Lãi suất cố định/thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
	1.609.203.283.298	999.909.467.417				

H N

M.S.D.

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	2.049.725.249.133	2.049.725.249.133	322.655.940.553	521.319.579.432	1.851.061.610.254	1.851.061.610.254
Nợ thuê tài chính dài hạn	139.467.193.072	139.467.193.072	71.996.329.119	55.169.703.200	156.293.818.991	156.293.818.991
	2.189.192.442.205	2.189.192.442.205	394.652.269.672	576.489.282.632	2.007.355.429.245	2.007.355.429.245
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	447.056.298.282				350.211.262.049	
- Số phải trả sau 12 tháng	1.742.136.143.923				1.657.144.167.196	

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Vay dài hạn	1.851.061.610.254	2.049.725.249.133				
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.710.852.774.514	1.762.551.197.977	Từ 2023 đến 2028	Thả nổi và theo từng kế ước nhận nợ	Đầu tư dự án khu công nghiệp, dự án xây dựng nhà xưởng, nhà kho để cho thuê, đầu tư nhà máy, mua máy móc thiết bị, đầu tư nhà máy Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Thế chấp bằng tài sản

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	48.819.513.259	90.819.513.259	2024	Lãi suất theo từng giấy nhận nợ	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 ² /năm	Thế chấp bằng tài sản
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	50.000.000.009	2023	Theo từng kế ước nhận nợ	Đầu tư Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	Thế chấp bằng công trình xây dựng trên đất; dây chuyền máy móc thiết bị của Nhà máy Viglacera Mỹ Đức và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	11.817.928.947	42.429.948.327	Từ 2023-2025	Thả nổi và theo từng kế ước nhận nợ	Đầu tư nhà máy, dự án đầu tư phục vụ sản xuất	Thế chấp bằng tài sản
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	11.591.000.216	-	2025	12%/năm	Thanh toán chi phí đầu tư Nhà máy Viglacera Mỹ Đức bằng việc thế chấp bằng công trình xây dựng trên đất	Dây chuyền máy móc thiết bị của Nhà máy Viglacera Mỹ Đức và quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất với lãi suất thay đổi theo từng kế ước nhận nợ
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	9.237.867.294	29.758.149.550	Từ 2023-2027	Thả nổi	Dự án đầu tư, mua sắm máy móc thiết bị; Đầu tư nhà máy gia công kính	Thế chấp bằng tài sản
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.718.820.000	2.601.120.000	Từ 2024 đến 2025	Thả nổi	Đầu tư mua Tài sản cố định	Thế chấp bằng tài sản
Quỹ Bảo vệ Môi trường	-	800.000.000	2022	3,60%	Đầu tư trạm xử lý nước thải tại Khu công nghiệp	Chứng thư bảo lãnh

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Lãi suất	Mục đích vay	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	900.000.000		- 36 tháng kể từ ngày 11 tháng 07 năm 2022	9,5%/năm	Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	Các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn
Ngân sách tỉnh Hải Dương	5.682.664.168	5.682.664.168	Không xác định thời hạn	Không tính lãi	Vay phục vụ sản xuất kinh doanh	Tín chấp
Vay dài hạn cá nhân	50.441.041.856	65.082.655.843	Theo thỏa thuận	Thả nổi	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Nợ thuê tài chính dài hạn	156.293.818.991	139.467.193.072				
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	145.971.098.717	120.098.015.249	Từ 24-60 tháng	Thả nổi	Thuê tài chính máy móc thiết bị phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	7.980.820.606	14.034.533.888	Từ 36-60 tháng	Thả nổi	Thuê tài chính máy móc thiết bị phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust - Chi nhánh Hà Nội	2.267.816.328	2.503.199.413	Từ 36-60 tháng	Thả nổi	Thuê tài chính máy móc thiết bị phục vụ sản xuất và quản lý	Thế chấp bằng tài sản cố định
Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	74.083.340	2.831.444.522	2022-2023	Thả nổi	Thuê tài chính máy móc thiết bị phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
	2.007.355.429.245	2.189.192.442.205				

Các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	350.211.262.049	447.056.298.282
Trong năm thứ hai	438.023.992.547	335.233.622.453
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.024.842.627.443	633.967.121.470
Sau năm năm	194.277.547.206	772.935.400.000
	2.007.355.429.245	2.189.192.442.205
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	(350.211.262.049)	(447.056.298.282)
Số phải trả sau 12 tháng	1.657.144.167.196	1.742.136.143.923

25. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI, THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	13.983.966.648	11.154.776.394
Số bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	(11.154.776.394)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	13.983.966.648	-

b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	45.134.891.645	45.134.891.645
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	99.287.792.191	84.507.082.402
Số bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	(11.154.776.394)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	144.422.683.836	118.487.197.653

c. Chi phí thuế thu nhập hoãn lại

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	10.325.407.122	10.377.386.225
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	10.325.407.122	10.377.386.225

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm (Phân loại lại) VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	5.230.420.708	9.089.045.176
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	4.704.951.541	8.768.137.812
Khác	9.068.456.243	6.782.971.870
	19.003.828.492	24.640.154.858
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định (ii)	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
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	5.232.577.447	5.103.128.795
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.756.629.669	224.049.893
	408.463.901.133	334.970.321.977

(i) Chi phí hoàn nguyên (phục hồi) môi trường cho các mỏ khai thác được trích trước căn cứ theo tổng dự toán chi phí phục hồi môi trường và thời hạn khai thác mỏ đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc trích trước này đảm bảo được nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí tránh việc biến động chi phí lớn cho năm thực hiện hoàn nguyên môi trường.

(ii) 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:

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	168.842.737.935	149.284.498.210
Tăng trong năm	100.949.818.349	71.990.659.716
- Trích quỹ	100.949.818.349	71.990.659.716
Giảm trong năm	(83.190.490.012)	(52.432.419.991)
- Sử dụng quỹ	(83.190.490.012)	(52.432.419.991)
Số dư cuối năm	186.602.066.272	168.842.737.935

28. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Số dư đầu năm	219.592.596.088	130.425.826.683
Tăng trong năm	118.500.000.000	100.000.000.000
- Trích quỹ	118.500.000.000	100.000.000.000
Giảm trong năm	(15.785.405.896)	(10.833.230.595)
- Sử dụng quỹ	(15.301.772.572)	(9.656.665.892)
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	(483.633.324)	(1.176.564.703)
Số dư cuối năm	322.307.190.192	219.592.596.088

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	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Chênh lệch đánh giá lại tài sản VND	Quỹ Đầu tư phát triển VND	Chênh lệch tỷ giá hối đoái VND	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	4.483.500.000.000	931.908.405.494	22.169.426.581	(2.471.750)	(211.820.416.851)	372.750.759.243	(2.587.926.278)	6.590.730.292	785.969.011.918	663.955.202.248	7.052.432.720.897
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	1.223.652.102.467	55.424.774.721	1.279.076.877.188
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	67.005.283.977	-	-	(67.005.283.977)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(58.294.829.084)	(9.164.748.160)	(67.459.577.244)
Trả thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.396.212.772)	(1.134.869.700)	(4.531.082.472)
Lãi chậm nộp phải trả về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	(292.906.744)	-	(292.906.744)
Tặng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	-	-	447.304.277.978	447.304.277.978
Tặng vốn ở Công ty con	-	(1.643.928.008)	-	-	-	-	-	-	-	147.870.539.758	146.226.611.750
Phân loại lại	-	(397.421.467)	(5.007.071.235)	758.150	-	(8.584.706.828)	-	(332.790.315)	14.321.231.695	-	-
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	(493.185.000.000)	(56.041.161.259)	(549.226.161.259)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	(11.732.649.409)	-	-	-	(11.732.649.409)
Khác	-	-	-	-	139.009.836	24.067.723	-	-	8.770.740.989	12.231.619.220	21.165.437.768
Số dư đầu năm nay	4.483.500.000.000	929.867.056.019	17.162.355.346	(1.713.600)	(211.681.407.015)	431.195.404.115	(14.320.575.687)	6.257.939.977	1.410.538.854.492	1.260.445.634.805	8.312.963.548.452
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	1.728.187.379.363	184.851.155.599	1.913.038.534.962
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	-	-	-	262.068.302.361	-	-	(262.068.302.361)	-	-
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	(93.922.147.657)	(7.027.670.692)	(100.949.818.349)
Trả thù lao của Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.236.075.364)	(1.071.257.969)	(2.307.333.333)
Tặng vốn ở Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.232.001.484	100.232.001.484
Trả cổ tức (i) (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.120.875.000.000)	(68.977.907.867)	(1.189.852.907.867)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-	11.114.771.636	-	-	-	11.114.771.636
Khác	-	-	-	-	-	-	-	-	(760.083.083)	1.105.524.738	345.441.655
Số dư cuối năm	4.483.500.000.000	929.867.056.019	17.162.355.346	(1.713.600)	(211.681.407.015)	693.263.706.476	(3.205.804.051)	6.257.939.977	1.659.864.625.390	1.469.557.480.098	9.044.584.238.640

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 98/TCT-NQĐHCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2022, lợi nhuận năm 2021 của Công ty mẹ Tổng Công ty được chia cổ tức theo tỷ lệ 15% vốn điều lệ với số tiền là 672.525.000.000 VND.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 176/TCT-NQĐHCĐ 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, Công ty mẹ 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
Cổ phiếu phổ thông	448.350.000	448.350.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	448.350.000	448.350.000
Cổ phiếu phổ thông	448.350.000	448.350.000

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 (tại 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
	4.483.500.000.000	100,00	4.483.500.000.000	100,00

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 HỢP NHẤT

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	9.285.051,17	3.106.187,62
Euro (EUR)	316.166,76	130.442,04
Peso Cuba (CUP)	23.089.517,00	512.037,58
Đồng Bảng Anh (GBP)	-	437,00
b. Nợ khó đòi đã xử lý	12.103.219.033	11.772.330.033

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

Bộ phận 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 hợp nhất

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	17.215.842.404.790	4.271.215.234.831	1.717.043.439.612	3.501.586.648.281	1.094.116.003.829	87.226.164.904	(5.630.497.999.350)	22.256.531.896.897
Tài sản không phân bổ								702.389.512.399
Tổng tài sản	17.215.842.404.790	4.271.215.234.831	1.717.043.439.612	3.501.586.648.281	1.094.116.003.829	87.226.164.904	(5.630.497.999.350)	22.958.921.409.296
Nợ phải trả của các bộ phận	(12.500.433.510.263)	(2.700.349.160.561)	(1.505.578.683.036)	(2.703.987.667.864)	(532.962.982.701)	(52.383.555.190)	34.013.610.576.579	14.017.915.016.964
Nợ phải trả không phân bổ								(144.422.683.836)
Tổng nợ phải trả	(12.500.433.510.263)	(2.700.349.160.561)	(1.505.578.683.036)	(2.703.987.667.864)	(532.962.982.701)	(52.383.555.190)	34.013.610.576.579	13.873.492.333.128
Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất								
	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	4.976.003.860.290	2.910.105.501.268	1.088.757.239.217	3.571.517.752.125	1.694.962.944.106	351.102.564.971		14.592.449.861.977
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	158.309.219.318	83.456.926.703	1.248.000.873.543	3.266.806.319.176	7.083.590.212	362.767.406.384	(5.126.424.335.336)	-
Tổng doanh thu	5.134.313.079.608	2.993.562.427.971	2.336.758.112.760	6.838.324.071.301	1.702.046.534.318	713.869.971.355	(5.126.424.335.336)	14.592.449.861.977
Chi phí hoạt động kinh doanh	3.075.651.616.572	2.042.105.436.738	1.944.147.870.898	6.159.726.380.211	1.505.500.945.468	648.856.576.977	(5.021.688.389.231)	10.354.300.437.633
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	2.058.661.463.036	951.456.991.233	392.610.241.862	678.597.691.090	196.545.588.850	65.013.394.378	(104.735.946.105)	4.238.149.424.344
Chi phí không phân bổ								1.848.166.454.273
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh								2.389.982.970.071
Thu nhập khác								41.599.377.111
Kết quả từ hoạt động tài chính								(126.378.195.085)
Lợi nhuận trước thuế								2.305.204.152.097
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và hoãn lại								392.165.617.135
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp								1.913.038.534.962

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Tài sản bộ phận	17.808.552.297.025	3.907.947.701.718	1.548.420.106.573	2.915.687.354.920	1.181.523.038.507	507.551.245.599	(6.490.732.767.184)	21.378.948.977.158
Tài sản không phân bổ								618.102.245.661
Tổng tài sản	17.808.552.297.025	3.907.947.701.718	1.548.420.106.573	2.915.687.354.920	1.181.523.038.507	507.551.245.599	(6.490.732.767.184)	21.997.051.222.819
Nợ phải trả của các bộ phận	(13.283.522.638.415)	(2.581.635.871.473)	(1.347.647.241.217)	(2.126.470.590.887)	(558.074.507.539)	(162.021.484.993)	33.818.067.251.716	13.758.694.917.192
Nợ phải trả không phân bổ								(118.487.197.653)
Tổng nợ phải trả	(13.283.522.638.415)	(2.581.635.871.473)	(1.347.647.241.217)	(2.126.470.590.887)	(558.074.507.539)	(162.021.484.993)	33.818.067.251.716	13.640.207.719.539

Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

	Nhóm bất động sản và xây dựng	Nhóm kính, gương	Nhóm sứ, sen vòi và phụ kiện	Nhóm gạch ốp lát	Nhóm gạch, ngói đất sét nung	Bộ phận khác	Loại trừ nội bộ	Tổng cộng các bộ phận
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	3.923.945.391.534	1.669.841.280.562	1.026.094.999.890	2.568.176.733.427	1.706.582.105.579	299.672.858.130		11.194.313.369.122
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	145.033.909.010	11.051.910.415	1.115.316.986.262	2.370.937.009.377	16.588.903.320	291.283.305.053	(3.950.212.023.437)	-
Tổng doanh thu	4.068.979.300.544	1.680.893.190.977	2.141.411.986.152	4.939.113.742.804	1.723.171.008.899	590.956.163.183	(3.950.212.023.437)	11.194.313.369.122
Chi phí hoạt động kinh doanh	2.706.868.099.877	1.151.118.085.454	1.839.234.949.381	4.427.659.685.008	1.455.419.694.727	531.642.481.004	(3.790.156.731.171)	8.321.786.264.280
Kết quả hoạt động kinh doanh bộ phận	1.362.111.200.667	529.775.105.523	302.177.036.771	511.454.057.796	267.751.314.172	59.313.682.179	(160.055.292.266)	2.872.527.104.842
Chi phí không phân bổ								1.420.370.592.163
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh								1.452.156.512.679
Thu nhập khác								(18.138.190.199)
Kết quả từ hoạt động tài chính								107.418.309.717
Lợi nhuận trước thuế								1.541.436.632.197
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp								262.359.755.009
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp								1.279.076.877.188

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	10.640.494.661.827	8.117.186.596.626
Doanh thu bán bất động sản	1.065.190.064.172	874.289.244.292
Doanh thu bán các sản phẩm kính, gương	2.910.105.501.268	1.669.841.280.562
Doanh thu bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	1.088.757.239.217	1.026.094.999.890
Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát	3.587.011.446.436	2.585.000.782.616
Doanh thu bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	1.694.962.944.106	1.706.582.105.579
Doanh thu bán các sản phẩm bao bì, má phanh	154.060.315.444	58.345.756.649
Doanh thu bán sản phẩm bê tông khí	102.681.834.553	68.899.692.413
Doanh thu từ khai thác, chế biến và kinh doanh khoáng sản và vận chuyển	29.037.018.760	103.830.815.568
Doanh thu bán hàng khác	8.688.297.871	24.301.919.057
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.793.045.628.459	3.002.965.718.460
Dịch vụ cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	3.294.086.365.883	2.552.290.506.184
Doanh thu từ các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư	442.324.164.233	406.371.537.833
Dịch vụ tư vấn xây dựng và thí nghiệm vật liệu xây dựng	15.468.267.566	11.153.880.069
Dịch vụ lắp đặt khung nhôm, vách kính, các loại cửa	971.611.262	1.878.211.068
Doanh thu về phí duy trì và phát triển thương hiệu	474.689.000	671.325.000
Dịch vụ khác	39.720.530.515	30.600.258.306
Doanh thu hợp đồng xây dựng	174.403.266.002	90.994.103.225
	14.607.943.556.288	11.211.146.418.311
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 42)	11.176.988.754	27.761.279.608
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	15.493.694.311	16.833.049.189
	15.493.694.311	16.833.049.189

34. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	7.994.927.043.576	6.334.981.891.008
Giá vốn bán bất động sản	601.409.400.723	575.249.753.559
Giá vốn bán các sản phẩm kính, gương	2.021.560.963.937	1.273.626.070.925
Giá vốn bán các sản phẩm sứ, sen vòi và phụ kiện	711.921.355.812	737.767.815.025
Giá vốn bán các sản phẩm gạch ốp lát	2.911.505.767.123	2.103.148.927.958
Giá vốn bán các sản phẩm gạch, ngói đất sét nung	1.498.417.355.256	1.443.172.919.536
Giá vốn bán các sản phẩm bao bì, má phanh	125.788.738.697	39.154.832.254
Giá vốn bán sản phẩm bê tông khí	100.013.444.857	59.780.846.571
Giá vốn hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản và vận chuyển	18.250.793.155	84.865.125.446
Giá vốn bán hàng khác	6.059.224.016	18.215.599.734
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.200.934.708.191	1.894.797.018.606
Giá vốn dịch vụ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	1.827.249.673.949	1.593.776.875.606
Giá vốn các dịch vụ liên quan tới quản lý, vận hành các khu công nghiệp, khu đô thị, chung cư	331.691.217.645	283.402.190.486
Giá vốn dịch vụ tư vấn xây dựng và thí nghiệm vật liệu xây dựng	10.003.041.348	8.025.188.236
Giá vốn dịch vụ lắp đặt khung nhôm, vách kính, các loại cửa	926.403.238	1.823.834.522
Giá vốn dịch vụ khác	31.064.372.011	7.768.929.756
Giá vốn hợp đồng xây dựng	158.438.685.866	92.007.354.666
	10.354.300.437.633	8.321.786.264.280

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	6.052.757.580.375	4.606.199.576.729
Chi phí nhân công	1.648.812.758.068	1.425.825.633.495
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2.517.076.797.637	2.106.650.199.988
Chi phí dự phòng	112.836.261.318	139.736.966.434
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.037.819.155.864	1.632.870.225.106
Chi phí khác	599.136.834.284	712.969.017.374
	12.968.439.387.546	10.624.251.619.126

36. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	75.976.285.830	23.570.386.293
Lãi chênh lệch tỷ giá	8.794.530.799	4.198.473.165
Lãi đánh giá lại giá trị khoản đầu tư	-	159.882.935.269
Doanh thu hoạt động tài chính khác	844.578.409	2.243.562.702
	85.615.395.038	189.895.357.429

37. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	251.376.723.757	160.711.679.097
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	41.493.021.456	35.155.010.080
Lỗ chênh lệch tỷ giá	27.596.003.691	9.466.738.383
Chi phí tài chính khác	3.937.288.478	211.444.843
	324.403.037.382	205.544.872.403

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	381.392.670.141	260.521.779.640
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	13.984.736.458	10.029.049.203
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.299.668.509	20.274.904.629
Thuế, phí và lệ phí	24.237.738.060	15.469.596.713
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.107.814.080	74.193.914.417
Trích Quỹ Phát triển khoa học và công nghệ	118.500.000.000	100.000.000.000
Chi phí khác	234.309.390.975	268.536.376.712
	911.832.018.223	749.025.621.314
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	165.059.353.171	128.414.251.849
Chi phí vận chuyển	100.037.957.372	84.766.163.051
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	57.176.478.957	49.138.689.505
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.400.798.600	4.187.300.113
Chi phí dịch vụ mua ngoài	351.996.871.928	257.479.626.949
Chi phí khác	259.662.976.022	147.358.939.382
	936.334.436.050	671.344.970.849

39. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập tính thuế năm nay	378.698.311.936	251.982.368.784
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm	3.141.898.077	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	381.840.210.013	251.982.368.784

40. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.728.187.379.363	1.223.652.102.467
Các khoản điều chỉnh giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
<i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)</i>	<i>(24.737.079)</i>	<i>(95.133.485.942)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.728.162.642.284	1.128.518.616.525
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	448.350.000	448.350.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.854	2.517

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Tổng Công ty và các công ty con chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận năm 2022 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát. Nếu Tổng Công ty và các công ty con thay đổi mức trích quỹ khen thưởng, phúc lợi, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 thì lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trong năm sẽ giảm đi tương ứng.

Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị năm 2021 theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh so với số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.223.652.102.467	-	1.223.652.102.467
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (VND)	-	(95.133.485.942)	(95.133.485.942)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.223.652.102.467	(95.133.485.942)	1.128.518.616.525
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	448.350.000	-	448.350.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	2.729		2.517

41. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tổng Công ty 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.

42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<u>Công ty</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ tối cao
Công ty Cổ phần Thiết bị điện GELEX	Cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Cùng Tập đoàn
Bộ Xây dựng	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty liên doanh
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	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 Magno GMBH	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	11.176.988.754	27.761.279.608
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	8.359.429.800	23.305.618.550
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	2.789.041.177	3.995.174.008
Công ty SanVig - CTCP	28.517.777	261.402.000
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	121.991.550
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	77.093.500
Mua hàng	328.338.755.941	166.300.624.002
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	235.888.060.954	132.241.116.042
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	92.222.433.577	33.909.507.960
Công ty TNHH MTV Năng lượng Gelex Ninh Thuận	228.261.410	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	150.000.000

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Góp vốn	2.500.000.000	5.305.671.857
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.500.000.000	-
Công ty SanVig - CTCP	-	5.305.671.857
Nhận cổ tức	47.392.361.262	4.977.507.369
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	44.742.361.262	-
Công ty cổ phần Viglacera Hạ Long II	1.200.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	1.100.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	350.000.000	300.000.000
Công ty SanVig - CTCP	-	277.507.369
Trả cổ tức	995.227.355.000	437.900.036.200
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	562.764.200.000	-
Bộ Xây dựng	432.463.155.000	190.283.788.200
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	151.806.248.000
Công ty Cổ phần Thiết bị điện GELEX	-	95.810.000.000

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	70.521.814.692	25.362.958.490
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	49.421.138.646	-
Công ty SanVig - CTCP	7.382.029.438	5.305.983.857
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	4.220.539.714	8.811.569.499
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	2.307.549.698	2.201.949.698
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	1.613.021.675	734.365.462
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	1.280.649.660	3.945.711.610
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	66.492.503
Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.844.594.036	5.188.768.875
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	944.594.036	1.844.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	900.000.000	2.892.350.402
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	451.824.437
Phải thu ngắn hạn khác	5.459.648.296	5.459.648.296
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.006.710.000	2.006.710.000
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	750.952.000
Phải trả người bán ngắn hạn	65.550.786.231	12.825.540.753
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	64.570.419.633	12.759.048.250
Công ty Cổ phần Vinafacade	767.476.804	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	212.889.794	66.492.503



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
Hội đồng Quản trị		
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	-
Ban Tổng Giám đốc		
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 Bằng	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
Ban Kiểm soát		
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	-	348.219.035
	15.993.333.619	14.215.036.790



Lê Ngân Bình
Người lập biểu


Ngô Trọng Toán
Kế toán trưởng


Nguyễn Anh Tuấn
Tổng Giám đốc

Ngày 02 tháng 3 năm 2023 