

Công ty Cổ phần Vicostone

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Vicostone

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Công ty Cổ phần Vicostone

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	12 - 53

Công ty Cổ phần Vicostone

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0500469512 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp ngày 2 tháng 6 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 21 ngày 16 tháng 4 năm 2026.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Hồ Xuân Năng, Chủ tịch Hội đồng Quản trị. Ông Phạm Trí Dũng được Ông Hồ Xuân Năng ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền số 14A/2026 UQ/VCS-CTHĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Vicostone

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Ngày 21 tháng 8 năm 2026

 **TỔNG GIÁM ĐỐC**

Phạm Trí Dũng



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 11658249/69481016/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") và công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 21 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 53, bao gồm báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phùng Mạnh Phú

Phó Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		5.400.328.829.124	4.803.940.768.233
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	1.005.610.397.661	1.087.616.933.015
1. Tiền	111		215.571.356.565	152.616.933.015
2. Các khoản tương đương tiền	112		790.039.041.096	935.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.472.010.958.904	596.272.572.603
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	1.472.010.958.904	596.272.572.603
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.272.076.341.514	1.362.829.686.432
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	1.284.219.289.398	1.370.652.902.595
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		6.521.553.620	13.436.563.511
3. Phải thu ngắn hạn khác	135		5.656.297.466	1.951.116.281
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7	(24.320.798.970)	(23.210.895.955)
IV. Hàng tồn kho	140	8	1.430.838.874.448	1.588.139.976.446
1. Hàng tồn kho	141		1.516.170.769.859	1.659.237.641.551
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(85.331.895.411)	(71.097.665.105)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		219.792.256.597	169.081.599.737
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	9.168.276.286	5.172.320.134
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		210.558.729.975	163.909.279.603
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	163		65.250.336	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		876.936.706.057	946.456.192.476
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.724.371.256	1.509.466.010
1. Phải thu dài hạn khác	215		1.724.371.256	1.509.466.010
II. Tài sản cố định	220		847.647.128.412	913.158.101.564
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9.1	845.936.252.555	910.984.470.242
Nguyên giá	222		2.510.914.687.023	2.502.056.700.068
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(1.664.978.434.468)	(1.591.072.229.826)
2. Tài sản cố định vô hình	227	9.2	1.710.875.857	2.173.631.322
Nguyên giá	228		32.580.005.647	32.580.005.647
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.869.129.790)	(30.406.374.325)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		10.559.538.349	10.841.981.491
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	10	10.559.538.349	10.841.981.491
IV. Tài sản dài hạn khác	270		17.005.668.040	20.946.643.411
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	15.097.509.216	15.860.860.896
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	23.3	1.908.158.824	5.085.782.515
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		6.277.265.535.181	5.750.396.960.709

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.236.461.781.209	617.702.305.864
I. Nợ ngắn hạn	310		1.151.569.911.319	523.542.666.175
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12.1	115.362.918.320	178.882.426.465
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12.2	19.094.490.565	17.181.853.383
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		2.931.401.045	4.356.507.525
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	35.722.646.708	28.160.155.985
5. Phải trả người lao động	315		9.916.853.848	10.785.931.300
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		2.760.977.465	2.605.110.833
7. Phải trả ngắn hạn khác	320		1.515.109.514	475.896.887
8. Vay ngắn hạn	321	15	934.348.922.588	241.640.077.231
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	14	29.916.591.266	39.454.706.566
II. Nợ dài hạn	330		84.891.869.890	94.159.639.689
1. Vay dài hạn	339	15	82.781.728.090	91.921.605.189
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343		2.110.141.800	2.238.034.500
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		5.040.803.753.972	5.132.694.654.845
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		290.584.886	290.584.886
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		75.561.986.364	81.024.546.980
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		18.551.233.538	18.551.233.538
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		3.346.399.949.184	3.432.828.289.441
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước	420a		3.107.348.913.791	3.386.207.651.778
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		239.051.035.393	46.620.637.663
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300+400)	440		6.277.265.535.181	5.750.396.960.709

Phê duyệt ngày 21 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Doãn Thị Ngọc

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Phương Anh



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
 PHÁP LUẬT
 (Người được ủy quyền)

Phạm Trí Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng	01	18.1	1.652.295.115.954	2.143.132.819.051
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	18.1	18.830.786.669	6.641.983.016
3. Doanh thu thuần về bán hàng (10 = 01 - 02)	10	18.1	1.633.464.329.285	2.136.490.836.035
4. Giá vốn hàng bán	11	19	1.184.956.862.166	1.592.986.048.638
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng (20 = 10 - 11)	20		448.507.467.119	543.504.787.397
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	18.2	54.488.720.123	73.701.274.262
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí đi vay</i>	23 24	20	22.468.371.326 14.028.772.317	27.973.967.144 18.890.693.503
8. Chi phí bán hàng	25	21	104.930.581.934	104.215.208.398
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	53.263.590.936	31.642.135.525
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 - 22 - (23 + 25 + 26)}	30		322.333.643.046	453.374.750.592
11. Thu nhập khác	31		151.702.913	194.242.351
12. Chi phí khác	32		12.582.235.011	5.850.849.563
13. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(12.430.532.098)	(5.656.607.212)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		309.903.110.948	447.718.143.380

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	23.1	53.117.199.005	71.972.279.736
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	23.1	3.177.623.691	1.070.295.175
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		253.608.288.252	374.675.568.469
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	1.478	2.175
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	26	1.478	2.175

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT
(Người được ủy quyền)



Doãn Thị Ngọc

Nguyễn Phương Anh

Phạm Trí Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		309.903.110.948	447.718.143.380
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ tiền thuê đất trả trước	02		74.501.484.524	66.673.007.245
- Các khoản dự phòng	03		15.216.240.621	25.700.303.221
- Lãi/(lỗ) chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		4.334.022.178	(10.146.997.657)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(44.108.708.544)	(34.584.936.230)
- Chi phí lãi vay	06		14.028.772.317	18.890.693.503
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		373.874.922.044	514.250.213.462
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		41.556.355.755	(111.416.040.700)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		143.066.871.692	331.512.389.604
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(55.401.851.815)	(28.709.946.346)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(3.365.128.889)	(3.633.043.596)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(13.547.466.427)	(18.081.209.242)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	13	(49.659.962.620)	(101.975.977.856)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(35.037.304.425)	(63.595.897.913)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		401.486.435.315	518.350.487.413
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định (TSCĐ) và các tài sản dài hạn khác	21		(13.475.797.947)	(50.792.213.868)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	60.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(1.724.400.000.000)	(768.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		841.700.000.000	670.000.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		51.116.911.284	31.925.720.398
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(845.058.886.663)	(116.806.493.470)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		936.122.917.554	997.024.639.566
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(254.376.031.767)	(816.837.987.694)
Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36		(319.019.925.780)	(320.161.281.350)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		362.726.960.007	(139.974.629.478)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(80.845.491.341)	261.569.364.465
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		1.087.616.933.015	1.583.190.798.036
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.161.044.013)	1.979.489.356
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	1.005.610.397.661	1.846.739.651.857

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Doãn Thị Ngọc

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Phương Anh

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT
(Người được ủy quyền)



Phạm Trí Dũng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Vicostone ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0500469512 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) cấp ngày 2 tháng 6 năm 2005 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 21 ngày 16 tháng 4 năm 2026.

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 826 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 841 nhân viên).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có một công ty con là Công ty TNHH MTV Đầu tư và Chế biến Khoáng sản Phenikaa Huế ("Công ty Phenikaa Huế") (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1 công ty con).

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty nắm 100% phần vốn chủ sở hữu trong công ty con này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Nhóm Công ty sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ giữa Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ sau việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư số 43/2026/TT-BTC như được trình bày dưới đây.

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 28.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 43 trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 43 và Chế độ kế toán Việt Nam không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

Nhóm Công ty xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau:

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Nhóm Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (tiếp theo)

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán nhưng không có bằng chứng đáng tin cậy về khả năng thu hồi, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm công ty.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty.

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

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

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

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán; và
- ▶ Chi phí khác.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, Bất động sản đầu tư, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.15 Các khoản 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 cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng liền kề theo hợp đồng lao động tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại.

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Nhóm Công ty.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.21 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.22 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.23 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm Công ty.

3.24 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.25 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.26 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.27 Các bên liên quan

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

3.28 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	2.959.972.422	3.254.129.013
Tiền gửi không kỳ hạn (i)	212.611.384.143	149.362.804.002
Các khoản tương đương tiền (ii)	790.039.041.096	935.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.005.610.397.661	1.087.616.933.015

(i) Chi tiết các khoản tiền gửi không kỳ hạn:

	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	38.727.232.578
Ngân hàng TMCP Á Châu	59.748.643.614
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	45.264.974.226
Ngân hàng Thương Mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam	24.483.052.319
Ngân hàng khác	44.387.481.406
TỔNG CỘNG	212.611.384.143

(ii) Chi tiết các khoản tương đương tiền:

	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – Chi nhánh Vạn Phúc	240.000.000.000	1 tháng	4,73%
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	200.039.041.096	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TMCP Quân Đội	100.000.000.000	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100.000.000.000	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hà Thành	100.000.000.000	1 tháng	4,75%
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	50.000.000.000	1 tháng	4,75%
TỔNG CỘNG	790.039.041.096		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		Dự phòng	Dự phòng
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	25.000.000.000	25.000.000.000	-	-	588.000.000.000	-
Cho vay (Thuyết minh số 25)	1.445.700.000.000	1.445.700.000.000	-	-	-	-
Lãi dự thu	1.310.958.904	1.310.958.904	-	-	8.272.572.603	-
TỔNG CỘNG	1.472.010.958.904	1.472.010.958.904	-	596.272.572.603	596.272.572.603	-

(*) Chi tiết các khoản tiền gửi:

Ngân Hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi Nhánh Sở Giao Dịch

TỔNG CỘNG

Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn gốc	Lãi suất (%/năm)
25.000.000.000	12 tháng	5,8%
25.000.000.000		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ khách hàng	475.764.242.061	(24.320.798.970)	467.188.039.576	(23.210.895.955)
- Công ty Vicostone Canada Inc	164.959.840.824	-	193.202.013.825	-
- UMI LLC	138.745.491.847	-	96.642.115.104	-
- Khách hàng khác	172.058.909.390	(24.320.798.970)	177.343.910.647	(23.210.895.955)
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	808.455.047.337	-	903.464.863.019	-
TỔNG CỘNG	1.284.219.289.398	(24.320.798.970)	1.370.652.902.595	(23.210.895.955)

7. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Khách hàng số 1	7.023.485.644	1.344.648.238	8.292.033.229	2.677.369.791
Khách hàng số 2	2.504.732.282	-	2.504.732.282	-
Công ty Cổ phần xuất nhập khẩu TASA Việt Nam	5.531.307.473	-	5.531.307.473	-
Các khách hàng khác	17.471.912.183	6.865.990.374	11.367.268.416	1.807.075.654
TỔNG CỘNG	32.531.437.582	8.210.638.612	27.695.341.400	4.484.445.445

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Hàng đang đi đường	42.263.556.818	-	35.680.916.983	-
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	157.870.136.453	-	195.898.518.673	-
Công cụ, dụng cụ	64.220.002.435	-	56.859.727.439	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	65.469.220.687	-	45.867.687.326	-
Thành phẩm	436.310.060.536	(11.470.812.852)	367.639.686.833	(5.296.547.886)
Hàng hóa	750.037.792.930	(73.861.082.559)	957.291.104.297	(65.801.117.219)
TỔNG CỘNG	1.516.170.769.859	(85.331.895.411)	1.659.237.641.551	(71.097.665.105)

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

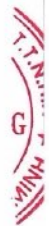
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Số đầu kỳ	(71.097.665.105)	(37.674.449.622)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(14.397.728.137)	(23.205.534.396)
Trừ: Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	163.497.831	24.895.355
Số cuối kỳ	<u>(85.331.895.411)</u>	<u>(60.855.088.663)</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

9.1 Tài sản cố định hữu hình

						Đơn vị tính: VND
						Tài sản cố định khác
						Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng		
- Tăng trong kỳ	362.568.954.613	2.078.896.485.927	39.982.833.833	19.615.279.587	993.146.108	2.502.056.700.068
- Giảm khác	2.943.589.728	5.472.847.227	-	1.072.870.000	-	9.489.306.955
	-	(631.320.000)	-	-	-	(631.320.000)
Số cuối kỳ	365.512.544.341	2.083.738.013.154	39.982.833.833	20.688.149.587	993.146.108	2.510.914.687.023
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	91.980.466.851	389.518.020.899	22.571.772.146	18.787.626.305	-	522.857.886.201
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	215.969.106.684	1.319.240.495.474	35.868.848.675	19.145.466.689	848.312.304	1.591.072.229.826
- Khấu hao trong kỳ	8.898.040.086	63.559.457.305	1.237.180.033	149.455.586	62.071.632	73.906.204.642
Số cuối kỳ	224.867.146.770	1.382.799.952.779	37.106.028.708	19.294.922.275	910.383.936	1.664.978.434.468
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	146.599.847.929	759.655.990.453	4.113.985.158	469.812.898	144.833.804	910.984.470.242
Số cuối kỳ	140.645.397.571	700.938.060.375	2.876.805.125	1.393.227.312	82.762.172	845.936.252.555
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp	132.067.003.819	400.829.529.957	995.960.353	211.133.787	82.762.172	534.186.390.088



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH (tiếp theo)

9.1 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Chi tiết nguyên giá của các TSCĐ hữu hình đang hiện hữu có giá trị còn lại từ 10% tổng giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình trở lên:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ Nguyên giá	Số đầu kỳ Nguyên giá
TSCĐ hữu hình đang hiện hữu		
Dây chuyền mài nhà máy số 2	101.979.952.976	101.979.952.976
Dây chuyền rung ép nhà máy số 1	102.083.761.458	102.083.761.458
Dây chuyền sản xuất chính	314.414.848.138	314.414.848.138

9.2 Tài sản cố định vô hình

	Đơn vị tính: VND		
	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	32.342.157.647	237.848.000	32.580.005.647
Số cuối kỳ	32.342.157.647	237.848.000	32.580.005.647
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	28.428.568.497	38.000.000	28.466.568.497
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	30.352.794.777	53.579.548	30.406.374.325
- Hao mòn trong kỳ	442.770.665	19.984.800	462.755.465
Số cuối kỳ	30.795.565.442	73.564.348	30.869.129.790
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	1.989.362.870	184.268.452	2.173.631.322
Số cuối kỳ	1.546.592.205	164.283.652	1.710.875.857

Chi tiết nguyên giá của các TSCĐ vô hình đang có giá trị còn lại từ 10% tổng giá trị còn lại của TSCĐ vô hình trở lên:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ Nguyên giá	Số đầu kỳ Nguyên giá
TSCĐ vô hình		
Hệ thống SAP - ERP	23.691.864.862	23.691.864.862

BẢN THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Máy móc thiết bị chờ lắp đặt	8.613.138.953	9.383.333.498
Xây dựng cơ bản dở dang	1.325.398.162	575.242.195
Khác	621.001.234	883.405.798
TỔNG CỘNG	10.559.538.349	10.841.981.491

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty Phenikaa Huế đã thể chấp một số công trình xây dựng và máy móc làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng dài hạn như trình bày tại Thuyết minh số 15.

Chi tiết chi phí của các hạng mục có giá trị từ 10% tổng giá trị xây dựng cơ bản dở dang trở lên:

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chế tạo, lắp đặt thiết bị sản phẩm Nhà máy 1	2.369.402.046	1.048.814.823
Dự án lắp đặt Mix tại Nhà máy 2	2.017.569.105	1.817.009.643
Dự án in tem dây chuyền mài NM1	1.826.540.757	1.577.984.948

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.216.950.307	1.206.123.596
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng	2.015.238.270	444.674.484
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.936.087.709	3.521.522.054
TỔNG CỘNG	9.168.276.286	5.172.320.134
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	6.457.197.065	6.589.721.482
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.295.850.382	4.729.173.037
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.344.461.769	4.541.966.377
TỔNG CỘNG	15.097.509.216	15.860.860.896

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

12.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Phải trả cho người bán	90.729.173.889	90.729.173.889	151.216.954.671	151.216.954.671
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	24.633.744.431	24.633.744.431	27.665.471.794	27.665.471.794
TỔNG CỘNG	115.362.918.320	115.362.918.320	178.882.426.465	178.882.426.465

12.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Khách hàng 1	-	3.405.083.000
Khách hàng 2	3.301.815.819	1.407.639.312
Khách hàng 3	4.157.846.458	-
Các khách hàng khác	11.634.828.288	12.369.131.071
TỔNG CỘNG	19.094.490.565	17.181.853.383

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.613.913.914	53.117.199.005	(49.659.962.620)	29.071.150.299
Thuế giá trị gia tăng	1.503.726.893	24.447.853.551	(22.979.201.302)	2.972.379.142
Thuế xuất nhập khẩu	27.589.887	1.093.725.611	(1.043.489.171)	77.826.327
Thuế thu nhập cá nhân	1.014.925.291	8.170.271.716	(5.583.906.067)	3.601.290.940
Thuế khác	-	420.516.951	(420.516.951)	-
TỔNG CỘNG	28.160.155.985	87.249.566.834	(79.687.076.111)	35.722.646.708

14. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	39.454.706.566	73.436.358.728
Trích quỹ trong kỳ (Thuyết minh số 16.1)	20.036.628.509	32.860.514.422
Sử dụng quỹ trong kỳ	(29.574.743.809)	(63.595.897.913)
Số cuối kỳ	29.916.591.266	42.700.975.237

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. VAY

	Số đầu kỳ		Biến động trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị và số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị và số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 15.1)	230.979.954.330		922.500.906.810	(250.431.938.552)	903.048.922.588	
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15.2)	10.660.122.901		9.139.877.099	(4.000.000.000)	15.800.000.000	
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 25)	-		15.500.000.000	-	15.500.000.000	
	241.640.077.231		947.140.783.909	(254.431.938.552)	934.348.922.588	
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 15.2)	91.921.605.189		-	(9.139.877.099)	82.781.728.090	
	91.921.605.189		-	(9.139.877.099)	82.781.728.090	
TỔNG CỘNG	333.561.682.420		947.140.783.909	(263.571.815.651)	1.017.130.650.678	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. VAY (tiếp theo)

15.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Nguyên tệ (USD)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Tài sản đảm bảo
Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hà Thành	298.640.030.052	11.361.182	Tháng 8 đến tháng 11 năm 2026	4,0%-4,2%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vạn Phúc Hà Nội	286.661.294.558	10.905.474	Tháng 7 đến tháng 12 năm 2026	3,7%-4,2%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – CN Sở Giao dịch	23.704.579.690	901.795	Tháng 9 năm 2026	6%	Tin chấp
Ngân hàng Malaysian Banking Behard – Chi nhánh Hà Nội	47.603.801.427	1.810.995	Tháng 10 năm 2026 đến tháng 2 năm 2027	3,7%-4,3%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	196.494.439.900	7.475.251	Tháng 7 đến tháng 12 năm 2026	3,7%-4,2%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Huế	25.567.367.746	-	Tháng 9 đến tháng 11 năm 2026	6,4%-7,6%	Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là các công trình xây dựng và máy móc hình thành của dự án "Đầu tư bổ sung dây chuyền chế biến cát silic ít sắt chất lượng cao" có giá trị là 34,5 tỷ VND (công trình xây dựng) và 32,9 tỷ VND (máy móc thiết bị).
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành Công	24.377.409.215	-	Tháng 7 đến tháng 9 năm 2026	6,4%-7,6%	Toàn bộ công trình kiến trúc trên đất và máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư "Nhà máy sản xuất vật liệu Cristobalite" tại địa chỉ Lô CN15 Khu B, Khu Công nghiệp Phong Điền, phường Phong Dinh, thành phố Huế. Máy móc thiết bị thuộc dự án "Nhà máy sản xuất vật liệu Cristobalite" và 1 xe ô tô vận tải, 1 xe ô tô bán tải
TỔNG CỘNG	903.048.922.588	32.454.697			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. VAY (tiếp theo)

15.2 Vay ngắn hạn dài hạn

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất năm</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Huế	74.483.441.231	Tiền lãi được trả hàng tháng, gốc vay được trả hàng quý. Gốc vay đáo hạn từ tháng 5 năm 2029 đến tháng 6 năm 2029	Năm đầu: 6,1%. Năm thứ 2: lãi suất cá nhân 12 tháng + 2,2%. Từ năm thứ 3: lãi suất cá nhân 12 tháng + 2,3%	Thế chấp tài sản hình thành trong tương lai là các công trình xây dựng và máy móc hình thành của dự án "Đầu tư bổ sung dây chuyền chế biến cát silic ít sắt chất lượng cao" có giá trị là 34,5 tỷ VND (công trình xây dựng) và 32,9 tỷ VND (máy móc thiết bị).
	24.098.286.859	Tiền lãi được trả hàng tháng, gốc vay được trả hàng quý. Gốc vay đáo hạn ngày 28 tháng 5 năm 2029	6,9%	Toàn bộ công trình kiến trúc trên đất và máy móc thiết bị thuộc dự án đầu tư "Nhà máy sản xuất vật liệu Cristobalite" tại địa chỉ Lô CN15 Khu B, Khu Công nghiệp Phong Điền, phường Phong Dinh, thành phố Huế.
				Bảo lãnh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Phụng Hoàng Xanh A&A (giá trị tối thiểu 273 tỷ VND)

TỔNG CỘNG

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả
Vay dài hạn

98.581.728.090

15.800.000.000
82.781.728.090

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

16.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND					
Tổng cộng					
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số đầu kỳ		290.584.886	87.711.466.023	18.551.233.538	3.403.068.859.383
-	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Ban điều hành	-	-	-	(32.860.514.422)
-	Tạm ứng cổ tức	-	-	-	(320.000.000.000)
-	Sử dụng quỹ đầu tư phát triển	-	(3.641.851.549)	-	(3.641.851.549)
-	Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	374.675.568.469
Số cuối kỳ		290.584.886	84.069.614.474	18.551.233.538	3.424.883.913.430
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Số đầu kỳ		290.584.886	81.024.546.980	18.551.233.538	3.432.828.289.441
-	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng Ban điều hành (*)	-	-	-	(20.036.628.509)
-	Tạm ứng cổ tức (**)	-	-	-	(320.000.000.000)
-	Sử dụng quỹ đầu tư phát triển	-	(5.462.560.616)	-	(5.462.560.616)
-	Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	253.608.288.252
Số cuối kỳ		290.584.886	75.561.986.364	18.551.233.538	3.346.399.949.184
					5.040.803.753.972

(*) Trong kỳ, Công ty đã trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ khen thưởng ban điều hành từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết số 01/2026 NQ/VCS-ĐHĐCĐ ngày 10 tháng 4 năm 2026 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

(**) Trong kỳ, Công ty cũng đã tạm chia cổ tức với tổng số tiền là 320 tỷ VND theo Nghị quyết số 08/2026/NQ/VCS-HĐQT ngày 11 tháng 6 năm 2026 của Hội đồng Quản trị.

1101 6 8 8 5 7 / 011

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

16.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000
Số cuối kỳ	1.600.000.000.000	1.600.000.000.000

16.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức đã công bố trong kỳ	320.000.000.000	320.000.000.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	320.000.000.000	320.000.000.000
Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 1 năm 2025 (2.000 VND/cổ phiếu)	-	320.000.000.000
Tạm ứng cổ tức bằng tiền lần 1 năm 2026 (2.000 VND/cổ phiếu)	320.000.000.000	-
Cổ tức đã trả trong kỳ	319.019.925.780	320.161.281.350

16.4 Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phiếu).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Nguyên tệ	Tương đương VND	Nguyên tệ	Tương đương VND
Ngoại tệ các loại				
- Đô la Mỹ (USD)	4.897.382,76	129.090.056.719	2.461.631,86	64.236.132.853
- Euro (EUR)	448.544,79	13.538.623.568	146.399,73	4.464.961.251
- Đô la Canada (CAD)	2.141.012,44	39.636.081.674	59.931	1.132.963.533

18. DOANH THU

18.1 Doanh thu bán hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu	1.652.295.115.954	2.143.132.819.051
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	1.652.295.115.954	2.143.132.819.051
Các khoản giảm trừ doanh thu	18.830.786.669	6.641.983.016
Chiết khấu thương mại	3.815.739.298	4.246.183.016
Giảm giá hàng bán	15.015.047.371	2.395.800.000
Doanh thu thuần	1.633.464.329.285	2.136.490.836.035
Trong đó:		
Doanh thu với bên liên quan (Thuyết minh số 25)	590.866.087.320	965.165.459.863

18.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	44.108.708.544	34.529.380.674
Lãi chênh lệch tỷ giá	10.380.011.579	39.171.893.588
TỔNG CỘNG	54.488.720.123	73.701.274.262

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn của hàng hóa, thành phẩm đã bán	1.170.722.631.860	1.569.805.409.597
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	14.234.230.306	23.180.639.041
TỔNG CỘNG	1.184.956.862.166	1.592.986.048.638

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đi vay	14.028.772.317	18.890.693.503
Lỗ chênh lệch tỷ giá	7.559.956.359	8.479.254.948
Chi phí tài chính khác	879.642.650	604.018.693
TỔNG CỘNG	22.468.371.326	27.973.967.144

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng		
- Chi phí vận chuyển, xếp dỡ	50.685.338.957	56.785.448.253
- Chi phí đóng hàng	12.134.345.364	13.397.172.887
- Chi phí lương nhân viên	11.963.996.961	8.472.525.283
- Chi phí bán hàng khác	30.146.900.652	25.560.061.975
TỔNG CỘNG	104.930.581.934	104.215.208.398
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí lương quản lý	26.523.263.419	15.325.191.124
- Dự phòng phải thu khó đòi	1.109.903.015	2.164.792.660
- Chi phí khấu hao	2.196.455.859	1.576.621.921
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	23.433.968.643	12.575.529.820
TỔNG CỘNG	53.263.590.936	31.642.135.525

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa (*)	1.030.312.837.725	1.464.472.448.557
Chi phí nhân công	91.024.955.844	66.378.695.284
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	67.881.819.563	62.054.650.796
Chi phí dịch vụ mua ngoài	178.455.395.114	89.852.019.299
Chi phí khác	22.014.674.502	20.151.867.763
TỔNG CỘNG	1.389.689.682.748	1.702.909.681.699

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

► *Công ty Cổ phần Vicostone*

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

Thuế suất thuế TNDN áp dụng cho Công ty là 20% lợi nhuận chịu thuế.

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

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

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

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

► *Công ty Phenikaa Huế, công ty con*

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

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

23.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	53.117.199.005	71.956.791.001
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước	-	15.488.735
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	3.177.623.691	1.070.295.175
TỔNG CỘNG	56.294.822.696	73.042.574.911

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	309.903.110.948	447.718.143.380
Thuế TNDN theo mức thuế suất áp dụng cho Nhóm Công ty	59.540.472.356	105.200.607.815
<i>Các khoản điều chỉnh tăng:</i>		
Khoản phạt nộp chậm	10.680	41.362
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	-	15.488.735
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện trong kỳ này	509.409.907	(2.962.964.696)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện kỳ trước đã thực hiện trong kỳ này	905.623.871	(200.898.970)
Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.591.090.434	1.262.276.667
Dự phòng tồn kho trong kỳ	1.591.406.728	4.385.614.763
Điều chỉnh cho mục đích hợp nhất kinh doanh	3.177.623.691	1.070.295.175
<i>Các khoản điều chỉnh giảm:</i>		
Cổ tức được chia	(1.400.000.000)	(18.000.000.000)
Thuế TNDN được giảm trong kỳ	(9.620.814.971)	(17.727.885.940)
Chi phí thuế TNDN	56.294.822.696	73.042.574.911

23.2 Thuế TNDN hiện hành

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

23.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Đơn vị tính: VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại ghi nhận cho lợi nhuận chưa thực hiện	1.908.158.824	5.085.782.515	(3.177.623.691)	(1.070.295.175)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	1.908.158.824	5.085.782.515		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			(3.177.623.691)	(1.070.295.175)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

Bộ phận theo khu vực địa lý

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

	Hoạt động kinh doanh trong nước	Hoạt động kinh doanh xuất khẩu	Đơn vị tính: VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026			
Doanh thu thuần			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	470.353.619.408	1.163.110.709.877	1.633.464.329.285
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	470.353.619.408	1.163.110.709.877	1.633.464.329.285
Kết quả			
Lợi nhuận gộp của bộ phận	84.202.273.039	381.113.694.725	465.315.967.764
Giá vốn hàng bán không phân bổ			(16.808.500.645)
Lợi nhuận gộp về bán hàng			448.507.467.119
Thu nhập, chi phí không phân bổ			(138.604.356.171)
Lợi nhuận thuần trước thuế			309.903.110.948
Chi phí thuế TNDN			(56.294.822.696)
Lợi nhuận thuần sau thuế			253.608.288.252
Các thông tin bộ phận khác			
Chi phí hình thành tài sản cố định			9.489.306.955
Khấu hao			74.368.960.107
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026			
Tài sản và công nợ			
Tài sản bộ phận	492.371.536.747	767.526.953.681	1.259.898.490.428
Tài sản không phân bổ			5.017.367.044.753
Tổng tài sản			6.277.265.535.181
Nợ phải trả bộ phận	7.485.186.995	11.609.303.570	19.094.490.565
Nợ phải trả không phân bổ			1.217.367.290.644
Tổng nợ phải trả			1.236.461.781.209

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Hoạt động kinh doanh trong nước	Hoạt động kinh doanh xuất khẩu	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025			
Doanh thu thuần			
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	624.454.552.275	1.512.036.283.760	2.136.490.836.035
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận	-	-	-
Tổng doanh thu thuần	624.454.552.275	1.512.036.283.760	2.136.490.836.035
Kết quả			
Lợi nhuận gộp của bộ phận	92.074.429.281	475.339.795.659	567.414.224.940
Giá vốn hàng bán không phân bổ			(23.909.437.543)
Lợi nhuận gộp về bán hàng			543.504.787.397
Thu nhập, chi phí không phân bổ			(95.786.644.017)
Lợi nhuận thuần trước thuế			447.718.143.380
Chi phí thuế TNDN			(73.042.574.911)
Lợi nhuận thuần sau thuế			374.675.568.469
Các thông tin bộ phận khác			
Chi phí hình thành tài sản cố định			88.736.623.508
Khấu hao			66.535.641.044
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025			
Tài sản và nợ phải trả			
Tài sản bộ phận	473.038.242.063	874.403.764.577	1.347.442.006.640
Tài sản không phân bổ			4.402.954.954.069
Tổng tài sản			5.750.396.960.709
Nợ phải trả bộ phận	12.604.984.260	4.576.869.123	17.181.853.383
Nợ phải trả không phân bổ			600.520.452.481
Tổng nợ phải trả			617.702.305.864

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phượng Hoàng Xanh A&A	Công ty mẹ	Mua hàng hóa, dịch vụ	247.998.988.292	252.104.144.651
		Bán nguyên vật liệu, vật tư	127.404.600.014	328.243.786.243
		Cổ tức phải trả	269.294.164.000	269.294.164.000
		Cổ tức đã thanh toán	269.294.164.000	269.294.164.000
Công ty Cổ phần Style Stone	Công ty con cùng Tập đoàn (*)	Mua hàng hóa, dịch vụ	97.096.077.357	179.058.986.550
		Bán nguyên vật liệu, vật tư	11.182.778.012	57.640.491.012
Công ty TNHH Stylenquaza	Công ty liên kết của công ty mẹ	Bán đá thành phẩm, vật tư	183.155.427.200	389.346.777.404
Công ty Cổ phần Chế tác đá Việt Nam	Công ty con cùng Tập đoàn	Bán đá thành phẩm, vật tư	143.514.647.451	98.651.342.802
		Mua hàng hóa, dịch vụ	174.912.214.525	278.512.454.690
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trần Long	Công ty con cùng Tập đoàn	Bán đá thành phẩm, vật tư	52.936.471.125	35.787.881.178
		Mua hàng hóa, dịch vụ	54.485.751.168	54.372.124.041

(*) Tập đoàn bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Phượng Hoàng Xanh A&A, công ty mẹ, và các công ty con của công ty mẹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Bena	Công ty liên kết của công ty mẹ	Bán đá thành phẩm, vật tư	27.631.043.752	50.385.684.097
Surfaces LLC	Công ty con cùng Tập đoàn	Doanh thu bán hàng	10.837.355.577	3.192.000.000
Trường đại học Phenikaa	Công ty con cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	3.026.023.388	3.341.883.870
Công ty Cổ phần Trung tâm Sec G3				
Công ty Cổ phần Y học Vĩnh Thiện	Công ty con cùng Tập đoàn	Doanh thu bán hàng	1.917.497.127	1.917.497.127
		Mua hàng hóa, dịch vụ	687.080.000	-
		Lãi vay phải thu	16.473.368.220	
		Cho vay ngắn hạn	908.200.000.000	
Vicostone Australia PTY Ltd	Công ty liên kết của công ty mẹ	Doanh thu bán hàng	34.173.134.189	-
Công ty Cổ phần Dược phẩm Phenikaa	Công ty con cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	2.920.225.753	-
		Cho vay ngắn hạn	202.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Y học Rạng Đông	Công ty con cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	2.985.687.672	-
		Cho vay ngắn hạn	207.200.000.000	-
Trường THCS Lê Quý Đôn – Tây Đô	Công ty con cùng Tập đoàn	Lãi vay phải thu	10.014.723.287	-
		Cho vay ngắn hạn	406.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Bảo Toàn A	Công ty con cùng Tập đoàn	Đi vay	15.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay	194.760.274	
Công ty cổ phần Phenikaa X	Công ty con cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	26.000.000	-
Công ty cổ phần dịch vụ và giải pháp công nghệ giáo dục PHX	Công ty con cùng Tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	44.720.000	-

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

Công ty mua/bán hàng với các bên liên quan theo mức giá bán thỏa thuận trong hợp đồng.

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

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: không).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản phải thu, trả trước với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)				
Công ty Cổ phần Chế tác đá Việt Nam	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư	307.915.177.248	249.928.916.628
Công ty TNHH Stylenquaza	Công ty liên kết của công ty mẹ	Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư	147.586.514.572	252.758.781.304
Công ty Cổ phần Công nghiệp Trần Long	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm, vật tư	101.625.705.786	87.550.492.203
Công ty Cổ phần Y học Vĩnh Thiện	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm	-	2.070.896.897
Công ty Cổ phần Tập đoàn Phượng Hoàng Xanh A&A	Công ty mẹ	Phải thu bán nguyên vật liệu, vật tư	17.573.760	120.404.750.650
Trường Đại học Phenikaa	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm	11.704.344.023	-
Công ty Cổ phần Style Stone	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu bán nguyên vật liệu, vật tư	1.179.638.640	544.060.000
Benea Surfaces LLC	Công ty liên kết	Phải thu bán nguyên vật liệu	177.144.757.627	147.945.913.259
Công ty Cổ phần Nam Hưng	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm	8.085.303.371	8.085.303.371
Vicostone Australia Pty Ltd	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu về bán đá thành phẩm	53.196.032.310	34.175.748.707
			808.455.047.337	903.464.863.019
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Giải pháp Công nghệ Giáo dục PHX	Công ty con cùng Tập đoàn	Trả trước tiền mua hàng	140.916.350	-
			140.916.350	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải trả và vay với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (Thuyết minh số 5)				
Công ty Cổ phần Dược Phẩm PHENIKAA	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	202.500.000.000	-
Trường THCS Lê Quý Đôn – Tây Đô	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	394.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Y học Rạng Đông	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	11.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Y học Vinh Thiện	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải thu cho vay ngắn hạn	838.200.000.000	-
			1.445.700.000.000	-

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 12.1)

Công ty Cổ phần Tập đoàn Phụng Hoàng Xanh A&A	Công ty mẹ	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	22.427.304.406	17.281.479.421
Công ty Cổ phần Trung tâm Sec G3	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	778.705.342	1.230.402.843
Công ty Cổ phần Bảo Toàn A	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả lãi vay	194.760.274	-
Công ty Cổ phần Style Stone	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	1.232.974.409	7.550.136.500
Công ty Cổ phần Y tế Vinh Thiện	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua dịch vụ	-	529.250.000
Công ty Cổ phần Chế tác đá Việt Nam	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	50.507.500
Công ty Cổ phần Phenikaa-X	Công ty con cùng Tập đoàn	Phải trả mua hàng hóa, dịch vụ	-	1.023.695.530
			24.633.744.431	27.665.471.794

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)

Công ty Cổ phần Bảo Toàn A	Công ty con cùng Tập đoàn	Vay ngắn hạn	15.500.000.000	-
			15.500.000.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Họ và tên	Chức danh	Đơn vị tính: VND	
		Kỳ này	Kỳ trước
Ông Hồ Xuân Năng	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	36.000.000	36.000.000
Ông Phạm Trí Dũng	Tổng Giám đốc	2.174.902.731	2.503.129.659
	Thành viên Hội đồng Quản trị		
Ông Nguyễn Quang Hưng	Thành viên Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
	Chủ tịch Ủy ban Kiểm toán		
Bà Trần Lan Phương	Thành viên Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
	Ủy viên Ủy ban Kiểm toán		
Bà Lê Thị Minh Thảo	Thành viên Hội đồng Quản trị	30.000.000	30.000.000
Ông Lưu Công An	Phó Tổng Giám đốc	2.022.523.001	2.213.784.319
Ông Nguyễn Quang Anh	Phó Tổng Giám đốc	1.639.197.130	1.932.753.748
Ông Nguyễn Chí Công	Phó Tổng Giám đốc	1.546.149.001	1.629.404.093
Ông Đồng Quang Thức	Phó Tổng Giám đốc	1.391.801.307	1.425.723.089
Bà Trần Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.452.141.280	1.128.268.768
		10.352.714.450	10.959.063.676

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND		
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)(*)
Lợi nhuận/(lỗ) thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	253.608.288.252	374.675.568.469
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	(17.057.751.953)	(26.678.267.222)
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	236.550.536.299	347.997.301.247
	Kỳ này	Kỳ trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	160.000.000	160.000.000
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	160.000.000	160.000.000

Đơn vị tính: VND		
	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.478	2.175
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.478	2.175

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn này để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2025 theo Nghị quyết Hội đồng thành viên số 02 ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Chế biến Khoáng sản Phenikaa Huế.

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh giảm khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và khen thưởng ban điều hành cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 căn cứ theo Nghị quyết số 01/2026 NQ/VCS-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng Cổ đông của Công ty vào ngày 10 tháng 4 năm 2026 và các khoản tạm trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tại công ty con.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đến 1 năm	1.693.760.297	1.693.760.297
Từ 1 đến 5 năm	6.775.041.186	6.775.041.186
Trên 5 năm	38.147.092.705	38.993.972.853
TỔNG CỘNG	46.615.894.188	47.462.774.336

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

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

Cam kết liên quan đến hợp đồng thuê hoạt động

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (Thuyết minh số 3.1.1) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Phải thu ngắn hạn khác	10.223.688.884	(8.272.572.603)	1.951.116.281
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	588.000.000.000	8.272.572.603	596.272.572.603
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	4.356.507.525	4.356.507.525
Phải trả ngắn hạn khác	4.832.404.412	(4.356.507.525)	475.896.887

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Sau ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng thống Hoa Kỳ đã ban hành quyết định áp dụng cơ chế hạn ngạch thuế quan tự vệ (TRQ) trong thời hạn bốn năm đối với sản phẩm đá thạch anh nhập khẩu vào Hoa Kỳ, trên cơ sở kết quả điều tra và khuyến nghị của Ủy ban Thương mại Quốc tế Hoa Kỳ (USITC). Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc đang đánh giá tác động của biện pháp này đối với hoạt động của Công ty và công ty con trong tương lai.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Doãn Thị Ngọc

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Phương Anh

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**

(Người được ủy quyền)



Phạm Trí Dũng



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn