CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX ***GELEX GROUP JOINT STOCK COMPANY*** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence - Freedom - Happiness*** ---
Số/ *No.*: 79 /2026/GELEX-CBTT	*Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2025* *Hanoi, March 03, 2025*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=HAI BÀ TRƯNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100100512
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.03 20:40:00+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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

To: - ***The State Securities Commission***
- ***The Hochiminh Stock Exchange***

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX
   Name of organization: GELEX Group Joint Stock Company
- Mã chứng khoán / *Stock code:GEX*
- Địa chỉ: Số 52 phố Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam
  Address: No. 52 Le Dai Hanh Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam.
- Điện thoại liên hệ/Tel.: 024 39726245/6 Fax: 024 39726282
- E-mail: gelex@gelex.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:*
- Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (GELEX) trân trọng công bố: Báo cáo tài chính riêng năm 2025 và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính năm 2025 so với năm 2024.

  GELEX Group joint stock Company respectfully disclosure information: The 2025 Separate Financial Statements and Explanation of Profit after tax fluctuations in 2025 financial statements compared to 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/03/2026 tại đường dẫn: https://gelex.vn/doc-cat/bao-cao-tai-chinh

   This information was published on the company's website on March 03, 2026, as in the link: https://gelex.vn/en/document-cat/financial-statements.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2025/ *The 2025 Separate Financial Statements;*
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính năm 2025 so với năm 2024 / *Explanation of Profit after tax fluctuations in 2025 financial statements compared to 2024*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

GELEX GROUP JOINT STOCK COMPANY

Người ủy quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Lê Tuấn Anh

Le Tuan Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
GELEX GROUP JOINT STOCK COMPANY

Số/No: 78/2026/GELEX/CV-TGĐ
V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính năm 2025 so với năm 2024
Re: Explanation of Profit after tax fluctuations in the 2025 financial statements for 2025 compared to 2024

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 03 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 03rd, 2026

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh
To: ***The State Securities Commission***
Ho Chi Minh City Stock Exchange

- *Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;*
- *Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh Năm 2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX.*
- *Pursuant to the Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on securities;*
- *Pursuant to the financial results for 2025 of GELEX Group Joint Stock Company.*

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - mã chứng khoán GEX giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp so với năm 2024 như sau:

GELEX Group Joint Stock Company - Stock Code GEX provides explanation of profit after tax fluctuations compared to 2024 as follows:

STT *No.*	**Chỉ tiêu** *Indicator*	**ĐVT** *Currency*	**Báo cáo Riêng** *Separate financial statements*	**Báo cáo hợp nhất** *Consolidated financial statements*
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2025 *Profit after tax for 2025*	Tỷ đồng *VND billion*	3.199,1	2.956,1
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2024 *Profit after tax for 2024*	Tỷ đồng *VND billion*	123,5	2.669,3
3	Biến động so với năm trước *Variances compared to the last year*	Tỷ đồng *VND billion*	3.075,6	286,8
4	Tỷ lệ biến động so với năm trước *Variance percentage compared to the last year*	%	2.490,4%	10,7%

I. Báo cáo tài chính riêng/ *Separate financial statements:*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 trên Báo cáo tài chính riêng tăng 3.075,6 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu đến từ Doanh thu hoạt động tài chính tăng 3.465,4 tỷ đồng. Ngoài ra, Chi phí tài chính tăng 106,8 tỷ đồng và Chi phí thuế TNDN ghi nhận trong năm 2025 là 244,2 tỷ đồng.

Profit after corporate income tax in 2025 as presented in the Separate Financial Statements increased by VND 3,075.6 billion compared to the previous year, primarily attributable to an increase of VND 3,465.4 billion in financial income. In addition, financial expenses increased by VND 106.8 billion, and Current corporate income tax expense recognized in 2025 amounted to VND 244.2 billion.

II. Báo cáo tài chính hợp nhất/ *Consolidated financial statements*:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 286,8 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty tăng 1.008,2 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước do:

  + Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.654,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ sự tăng trưởng tích cực về doanh thu từ lĩnh vực sản xuất thiết bị điện.

  + Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 243,3 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

  + Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 467,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 635,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

Net profit after corporate income tax in 2025 as presented in the Consolidated Financial Statements increased by VND 286.8 billion compared to the same period of the previous year, mainly attributable to the following factors:

Accounting profit before tax increased by VND 1,008.2 billion compared to the same period of the previous year, primarily due to:

+ Gross profit from sales of goods and rendering of services increased by VND 1,654.4 billion year-on-year, mainly driven by strong revenue growth of the electrical equipment manufacturing segment.

+ Finance income decreased by VND 243.3 billion, while finance expense increased by VND 80.1 billion compared to the same period of the previous year.

+ Selling expenses and general and administrative expenses increased by VND 467.1 billion compared to the same period of the previous year.

- *Current corporate income tax expense increased by VND 635.4 billion compared to the same period of the previous year.*

Trân trọng báo cáo.
Respectfully submitted.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY CHIEF EXECUTIVE OFFICER

M.S.D.N: 0100100512 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Tuấn Anh
Le Tuan Anh

Nơi nhận/ Recipients:
- Như trên/ *As above*;
- Lưu: VT, Ban TCKT/ Copy to: *Clerical Office, Finance & Accounting Department*

T.C.P

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 53

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch
Ông Lê Bá Thọ	Phó Chủ tịch
Ông Đậu Minh Lâm	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thị Minh Giang	Thành viên độc lập (bổ nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2025)
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27 tháng 3 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Trọng Trung	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Tuấn Anh	Phó Tổng Giám đốc

Ủy ban Kiểm toán

Ông Đậu Minh Lâm	Chủ tịch
Ông Lương Thanh Tùng	Thành viên

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám Đốc,

M.S.D.N: 0100100512 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Tuấn Anh
Phó Tổng Giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số 21/2024/GELEX/GUQ-TGĐ ngày 06 tháng 6 năm 2024)

Ngày 03 tháng 3 năm 2026

Deloitte.

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số:0528 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 53, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

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

Deloitte là tên gọi dùng để chỉ Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hoặc mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu, và các đơn vị liên quan của các hãng thành viên (gọi chung là "Tổ chức Deloitte"). DTTL (hay còn gọi là "Deloitte Toàn cầu") và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan là các pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không chịu trách nhiệm hoặc bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan chỉ chịu trách nhiệm cho các hành vi và thiếu sót của riêng mình, không chịu trách nhiệm cho hành vi hoặc thiếu sót của các bên còn lại. DTTL không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Vui lòng truy cập www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Khúc Thị Lan Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0036-2023-001-1

Đinh Văn Điền
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5668-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 03 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**10.013.429.006.385**	**6.562.704.387.398**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**2.450.706.786.906**	**166.077.200.003**
1.	Tiền	111		750.706.786.906	166.077.200.003
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.700.000.000.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**4.749.192.512.911**	**4.523.657.452.136**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		4.779.931.022.186	4.547.632.976.936
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(30.738.509.275)	(23.975.524.800)
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**2.466.540.163.637**	**1.296.901.014.225**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	70.147.192.329	322.891.928.179
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	390.824.565.306	298.984.861.697
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	1.922.500.000.000	304.625.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	97.241.201.512	384.572.019.859
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(14.172.795.510)	(14.172.795.510)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**12**	**179.055.918.059**	**520.138.320.861**
1.	Hàng tồn kho	141		179.055.918.059	520.138.320.861
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**167.933.624.872**	**55.930.400.173**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	13.727.451.731	15.291.277.467
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		142.737.179.164	34.142.224.212
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	19	11.468.993.977	6.496.898.494

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**12.554.753.660.870**	**12.698.224.133.419**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**210.181.824.092**	**1.059.882.550.247**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	195.125.000.000	1.045.072.486.247
2.	Phải thu dài hạn khác	216	10	15.056.824.092	14.810.064.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**63.504.836.219**	**55.872.834.664**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	57.678.297.701	55.037.435.021
	- Nguyên giá	*222*		*97.983.124.514*	*92.710.632.399*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(40.304.826.813)*	*(37.673.197.378)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227		5.826.538.518	835.399.643
	- Nguyên giá	*228*		*6.936.563.538*	*1.428.323.538*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(1.110.025.020)*	*(592.923.895)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**15**	**751.561.274.329**	**233.019.663.021**
	- Nguyên giá	*231*		*914.432.758.160*	*367.937.084.987*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(162.871.483.831)*	*(134.917.421.966)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**2.602.240.319.761**	**1.393.925.737.633**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	16	2.602.240.319.761	1.393.925.737.633
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	**17**	**8.897.300.508.635**	**9.915.680.781.973**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		8.974.685.884.561	9.251.837.076.877
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	663.843.705.096
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(77.385.375.926)	-
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**29.964.897.834**	**39.842.565.881**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	29.964.897.834	39.842.565.881
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**22.568.182.667.255**	**19.260.928.520.817**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**10.108.267.341.685**	**8.831.208.078.774**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**5.886.693.111.052**	**5.150.171.436.132**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	624.380.734.980	713.529.629.313
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		2.037.307.147	193.978.358
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	245.550.302.839	881.789.413
4.	Phải trả người lao động	314		34.515.852.420	23.477.689.438
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	20	54.988.852.873	14.505.610.065
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	48.629.079.847	16.035.324.998
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	22	25.805.743.395	58.734.901.220
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	23	4.830.069.410.337	4.308.962.408.336
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.715.827.214	13.850.104.991
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**4.221.574.230.633**	**3.681.036.642.642**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	162.739.091.804	168.047.924.846
2.	Phải trả dài hạn khác	337	22	52.389.197.070	17.203.072.853
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	4.006.445.941.759	3.495.785.644.943
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**12.459.915.325.570**	**10.429.720.442.043**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**24**	**12.459.915.325.570**	**10.429.720.442.043**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		9.023.989.480.000	8.594.297.930.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*9.023.989.480.000*	*8.594.297.930.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		662.912.856.718	663.003.856.718
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		2.773.012.988.852	1.172.418.655.325
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*295.822.208.825*	*1.048.920.959.438*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*2.477.190.780.027*	*123.497.695.887*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**22.568.182.667.255**	**19.260.928.520.817**

Lương Diệu Linh	**Hoàng Hưng**	**Lê Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**26**	**6.578.897.753.292**	**3.974.856.217.609**
2.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01)**	**10**	**26**	**6.578.897.753.292**	**3.974.856.217.609**
3.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	27	6.441.764.895.265	3.852.520.207.121
4.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**137.132.858.027**	**122.336.010.488**
5.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	4.309.798.845.283	844.448.755.480
6.	Chi phí tài chính	22	29	675.497.376.002	568.663.742.514
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*489.861.490.654*	*426.207.666.117*
7.	Chi phí bán hàng	25	30	11.141.225.681	7.543.599.432
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	317.320.645.827	268.576.351.692
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26)**	**30**		**3.442.972.455.800**	**122.001.072.330**
10.	Thu nhập khác	31		411.134.406	1.569.006.058
11.	Chi phí khác	32		73.824.775	72.382.501
12.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**337.309.631**	**1.496.623.557**
13.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**3.443.309.765.431**	**123.497.695.887**
14.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	32	244.199.827.004	-
15.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**3.199.109.938.427**	**123.497.695.887**

Lương Diệu Linh	**Hoàng Hưng**	**Lê Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***3.443.309.765.431***	***123.497.695.887***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	31.102.792.425	20.989.967.509
	Các khoản dự phòng	03	84.148.360.401	(7.263.652.054)
	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(1.885.065.130)	(246.843.156)
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.522.444.440.759)	(673.726.061.947)
	Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu	06	492.573.474.826	433.544.650.275
3.	***Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***526.804.887.194***	***(103.204.243.486)***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	85.851.252.237	29.569.796.237
	Thay đổi hàng tồn kho	10	341.082.402.802	(315.801.061.645)
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(369.515.902.575)	(588.808.827.444)
	Thay đổi chi phí trả trước	12	11.441.493.783	(13.830.495.821)
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(232.298.045.250)	(1.212.391.799.482)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(476.470.692.800)	(389.676.904.573)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(10.324.277.777)	(3.984.500.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(123.428.882.386)***	***(2.598.128.036.214)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.444.339.751.604)	(535.876.878.717)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.353.177.000
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(2.112.375.882.849)	(639.930.464.912)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	639.399.864.984	627.375.000.000
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(193.345.000.000)	(218.687.000.000)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	3.209.485.000.000	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.757.466.724.591	383.372.045.333
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***1.856.290.955.122***	***(381.394.121.296)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	79.125.600.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33	11.227.032.335.088	7.523.867.195.363
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(9.523.253.437.743)	(4.565.045.788.558)
4.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(1.151.946.112.500)	(1.815.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***551.832.784.845***	***3.037.945.191.805***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**2.284.694.857.581**	**58.423.034.295**
	Tiền đầu năm	**60**	**166.077.200.003**	**107.427.184.440**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	(65.270.678)	226.981.268
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**2.450.706.786.906**	**166.077.200.003**

Lương Diệu Linh	**Hoàng Hưng**	**Lê Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("Công ty"), tiền thân là Tổng Công ty Thiết bị Kỹ thuật Điện, được thành lập theo Quyết định số 1120/QĐ-TCCBĐT của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp nặng (nay là Bộ Công thương). Sau đó, Tổng Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ, và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0100100512 ngày 01 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 19 ngày 01 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch chính thức trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là GEX từ ngày 18 tháng 01 năm 2018.

Công ty có trụ sở chính tại số 52 phố Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 512 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 143 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính trong năm của Công ty là kinh doanh vật tư thiết bị điện, kinh doanh bất động sản và quản lý vốn đầu tư vào hai lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là Sản xuất Công nghiệp và Hạ tầng:

- Sản xuất công nghiệp: sản xuất, kinh doanh thiết bị điện bao gồm dây cáp điện; máy biến áp, động cơ điện; thiết bị điện bao gồm công tơ điện, đồng hồ Volt-ampe, máy biến dòng; tủ điện và các sản phẩm khác;

- Hạ tầng: sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng; sản xuất, truyền tải và phân phối điện năng bao gồm thủy điện, điện mặt trời và điện gió; khai thác, xử lý, cung cấp nước sạch; dịch vụ khách sạn, du lịch và cho thuê văn phòng, nhà ở, nhà xưởng,...

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con mà Công ty nắm giữ tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp như sau:

STT	Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("Hạ tầng GELEX") (i)	Số 52 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	79,10%	79,10%	Quản lý các khoản đầu tư trong lĩnh vực hạ tầng, bất động sản, nước sạch
2.	Công ty Cổ phần Điện lực GELEX ("GELEX Electric") (ii)	Số 52 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	75,95%	75,95%	Sản xuất kinh doanh và quản lý các khoản đầu tư trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp (chủ yếu là công nghiệp điện)
3.	Công ty TNHH Đầu tư GELEX ("Đầu tư GELEX") (iii)	Tầng 8, Số 52 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn đầu tư

(i) Trong năm, theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty và GELEX Electric, Công ty đã chuyển nhượng 28.000.000 cổ phiếu và GELEX Electric đã chuyển nhượng 111.088.650 cổ phiếu Hạ tầng GELEX. Sau các giao dịch này, GELEX Electric không còn sở hữu cổ phiếu của Hạ tầng GELEX và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại Hạ tầng GELEX giảm từ 96,71% xuống 79,1%.

(ii) Trong năm, theo các Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị của GELEX Electric, GELEX Electric đã hoàn thành phát hành 5.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động. Tiếp đó, ngày 17 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 10.000.000 cổ phiếu của GELEX Electric theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Công ty. Sau các giao dịch này, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại GELEX Electric giảm từ 79,999% xuống 75,95%.

(iii) Ngày 03 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án thành lập Công ty TNHH Đầu tư GELEX với vốn điều lệ 100 tỷ VND (tỷ lệ sở hữu 100%) với hoạt động chính là tư vấn đầu tư. Ngày 01 tháng 8 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn theo phương án nêu trên để thành lập công ty con này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số công ty con sở hữu bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con và công ty liên kết khác với thông tin cụ thể như sau:

1.1 Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX:

STT	Tên công ty con/công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
	Công ty con trực tiếp				
1.	Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera") (ii)	Hà Nội	50,21%	50,21%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng
2.	Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà ("Viwasupco")	Phú Thọ (trước đây là Hòa Bình)	62,46%	62,46%	Sản xuất và cung cấp nước sạch

STT	Tên công ty con/công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("PXL") (iii)	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông và thủy lợi.
4.	Công ty TNHH FIH (Việt Nam) ("FIH") (iv)	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
5.	Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Hải Phòng	70,00%	70,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
	Công ty con gián tiếp				
1.	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	Hải Phòng	30,698%	99,698%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2.	Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ (*)	Phú Thọ	42,42%	94,44%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
3.	Cổ phần Viglacera Thái Nguyên (*)	Thái Nguyên	11,75%	71,70%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
	Công ty liên kết				
1.	Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Hà Nội	50,00%	50,00%	Sản xuất và cung cấp nước sạch
2.	Công ty TNHH Titan Corporation	Thành phố Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

(*) Công ty con này đang trong giai đoạn góp vốn nên tỷ lệ phần sở hữu đang xác định theo tỷ lệ vốn góp thực tế, tỷ lệ biểu quyết căn cứ vào thỏa thuận góp vốn giữa các bên.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng Công ty Viglacera – CTCP ("Viglacera") được sở hữu trực tiếp bởi Hạ Tầng GELEX cũng sở hữu các công ty con và công ty liên doanh, công ty liên kết với thông tin cụ thể như sau:

STT	Tên công ty con/công ty liên doanh/Công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
	Công ty con				
1.	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
1.1	*Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera (*)*	*Bắc Ninh*	86,41%	*100,00%*	*Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh*
2.	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
3.	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Lào Cai (trước đây là Yên Bái)	51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
4.	Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
4.1	*Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera (*)*	*Phú Thọ (trước đây là Vĩnh Phúc)*	*92,82%*	*92,82%*	*Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện*
4.2	*Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì (*)*	*Hà Nội*	*59,96%*	*59,96%*	*Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện*
4.3	*Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (*)*	*Hà Nội*	*100%*	*100%*	*Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng*
5.	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Phú Thọ	51,07%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát

STT	Tên công ty con/công ty liên doanh/Công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
6.	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
7.	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
8.	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	96,19%	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp
9.	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
10.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
10.1	*Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long (*)*	*Quảng Ninh*	*50,48%*	*100,00%*	*Kinh doanh vật liệu xây dựng*
10.2	*Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera (*)*	*Quảng Ninh*	*51,02%*	*99,92%*	*Sản xuất vật liệu xây dựng*
11.	Công ty Cổ phần Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
11.1	*Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc (*) (**)*	*Hà Tĩnh*	*57,51%*	*100,00%*	*Sản xuất vật liệu xây dựng*
12.	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	57,51%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
13.	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
14.	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
15.	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
15.1.	*Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ (*) (***)*	*Hưng Yên*	*60,00%*	*100,00%*	*Đầu tư xây dựng*
16.	Công ty ViMariel - CTCP	Cuba	99,94%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
17.	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	TP. Hồ Chí Minh (trước đây là Bà Rịa – Vũng Tàu)	65,00%	65,00%	Sản xuất các sản phẩm kính
18.	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
19.	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất các sản phẩm kính
20.	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
21.	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
22.	Công ty Cổ phần Vigalcera Phú Thọ	Phú Thọ	52,02%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
23.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera (*)	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát

STT	Tên công ty con/công ty liên doanh/Công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
	Công ty liên doanh				
1.	Công ty SANVIG - CTCP	Cuba	21,43%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
	Công ty liên kết trực tiếp				
1.	Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
2.	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	Kinh doanh xuất nhập khẩu
4.	Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	25,00%	25,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa
	Công ty liên kết gián tiếp				
1.	Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	22,87%	30,00%	Thương mại
2.	Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	18,02%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
3.	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
4.	Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	20,19%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

(*) Các công ty này là công ty con gián tiếp của Tổng Công ty Viglacera – CTCP.

(**) Theo Quyết định số 204/QĐ-KKT ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh về việc chấm dứt hoạt động của Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất gạch ngói Viglacera Can Lộc và Quyết định số 219/QĐ-KKT ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Trưởng ban quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc dẫn đến việc Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc đã ngừng hoạt động.

(***) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2025, Đại Hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ - công ty con của Viglacera đã thông qua chủ trương thực hiện, triển khai các hồ sơ, thủ tục để giải thể Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ ("TCHT Yên Mỹ") theo đúng quy định của pháp luật và điều lệ công ty. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, TCHT Yên Mỹ đang trong quá trình thực hiện các thủ tục giải thể doanh nghiệp.

(iii) Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn

STT	Tên công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Thành phố Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
2.	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Quảng Ngãi	46,86%	46,86%	Xây lắp, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản

(iv) Công ty TNHH FIH (Việt Nam) ("FIH")

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH G&F Residence ("G&F")	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
1.1	*Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang (*)*	*Hải Phòng*	*69,00%*	*69,00%*	*Kinh doanh bất động sản*
2.	Công ty TNHH FPMS ("FPMS")	Thành phố Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý

(*) Công ty này là công ty con gián tiếp của FIH.

1.2 Công ty Cổ phần Điện lực GELEX

Thông tin chi tiết về các công ty con mà GELEX Electric nắm giữ tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam ("CADIVI") (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	97,09%	97,09%	Sản xuất kinh doanh dây và cáp điện
2.	Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội ("HEM") (ii)	Hà Nội	76,70%	76,70%	Sản xuất, chế tạo, sửa chữa, kinh doanh động cơ điện và thiết bị điện
3.	Công ty Dây đồng Việt Nam CFT ("CFT")	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Sản xuất nguyên liệu chính trong ngành sản xuất dây, cáp điện, dây điện từ và cáp viễn thông
4.	Công ty Cổ phần Thiết bị Điện ("Thibidi")	Đồng Nai	98,07%	98,07%	Sản xuất, chế tạo, kinh doanh thiết bị điện
5.	Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC ("EMIC")	Hà Nội	90,00%	90,00%	Sản xuất, chế tạo, kinh doanh thiết bị đo điện
6.	Công ty TNHH Phát điện GELEX (iii)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Quản lý các dự án đầu tư trong lĩnh vực phát điện
7.	Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE ("MEE")	Hà Nội	80,84%	80,84%	Sản xuất và kinh doanh máy biến áp, thiết bị điện
8.	Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX ("GETC") (iv)	Hà Nội	70,82%	70,82%	Phân phối điện

Thông tin chi tiết về công ty liên kết mà GELEX Electric nắm giữ tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - Công ty Cổ phần ("EEMC")	Hà Nội	46,17%	46,17%	Kinh doanh máy móc, thiết bị điện, thiết kế công trình điện

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số công ty con sở hữu trực tiếp bởi GELEX Electric cũng sở hữu các công ty con, công ty liên kết khác với thông tin cụ thể như sau:

(i) Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Một thành viên CADIVI Đồng Nai ("CADIVI Đồng Nai") (*)	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Sản xuất kinh doanh dây và cáp điện
2.	Công ty TNHH Một thành viên CADIVI Miền Bắc ("CADIVI Miền Bắc")	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất kinh doanh dây và cáp điện

(*) Công ty TNHH Một thành viên CADIVI Đồng Nai đã được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và hoạt động dưới hình thức chi nhánh của Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam – Nhà máy Cadivi Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Đăng ký hoạt động chi nhánh do Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 24 tháng 11 năm 2025 – mã số chi nhánh 0300381564-014.

(ii) Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội:

STT	Tên công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH S.A.S - CTAMAD	Hà Nội	35,00%	35,00%	Kinh doanh khách sạn và cho thuê văn phòng
2.	Công ty Cổ phần Chế tạo Điện Cơ HEM ("HEM EMM")	Hà Nội	20,00%	20,00%	Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện

(iii) Công ty TNHH Phát điện GELEX:

STT	Tên công ty liên kết	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận ("GELEX Ninh Thuận")	Khánh Hòa (trước đây là Ninh Thuận)	20,00%	20,00%	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện mặt trời

(iv) Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX:

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX Hưng Yên	Hà Nội	70,82%	70,82%	Truyền tải và phân phối điện

1.3 Công ty TNHH Đầu tư GELEX

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
1.	Công ty TNHH Felicitas (*)	Hà Nội	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn đầu tư

(*) Ngày 21 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH Đầu tư GELEX đã phê duyệt phương án góp vốn đầu tư vào Công ty TNHH Felicitas với vốn điều lệ 2.255.000.000.000 VND (tỷ lệ sở hữu 100%) với hoạt động chính là tư vấn đầu tư. Ngày 29 tháng 8 năm 2025, Công ty TNHH Đầu tư GELEX đã hoàn thành việc góp vốn theo phương án nêu trên để thành lập công ty con này.

Một số cổ phần sở hữu tại các công ty con, công ty liên kết của Công ty được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 23) và nghĩa vụ tài chính của các công ty con.

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

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo tài chính nên đọc đồng thời báo cáo tài chính riêng này với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đầy đủ thông tin về hoạt động của Công ty.

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH NHƯNG CHƯA CÓ HIỆU LỰC CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200, và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các năm tài chính tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập khi có bằng chứng giá trị thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho. Giá xuất kho của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

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

	Năm trước Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50
Máy móc, thiết bị	3 - 20
Phương tiện vận tải	5 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 10

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

Thuê tài sản

Tất cả các khoản thuê của Công ty được xem là thuê hoạt động.

Công ty là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Công ty là bên đi thuê

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Tài sản cố định vô hình và hao mòn

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

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

Tài sản cố định vô hình là phần mềm được khấu hao trong 3 - 5 năm.

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và các tài sản khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

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

	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	42- 50
Máy móc thiết bị	3 - 15
Phương tiện vận tải	5-10
Thiết bị quản lý	3 - 15

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu sử dụng khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm phí bảo lãnh phát hành, chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu, khoản trả trước liên quan đến phí cam kết và phí bảo lãnh, tiền thuê đất, chi phí xây dựng hạ tầng và san nền, chi phí sửa chữa và cải tạo văn phòng và các khoản chi phí trả trước khác.

Phí cam kết và phí bảo lãnh được phân bổ theo thời hạn khoản vay sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.
Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

Chi phí xây dựng hạ tầng và san nền thể hiện chi phí san nền tại khu công nghiệp Đại Đồng, Tiên Du, Bắc Ninh, được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời gian sử dụng hữu ích của tài sản do Công ty xác định.

Chi phí sửa chữa và cải tạo văn phòng bao gồm chi phí thi công sửa chữa, cải tạo các tầng trong Tòa nhà GELEX, số 52 Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội, được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng và các loại chi phí trả trước khác. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu (-) Chi phí phát hành trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;

- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Việc phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội sử dụng phương pháp đường thẳng: Khoản chiết khấu hoặc phụ trội phân bổ đều trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Phân chia lợi nhuận

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

Công ty phân phối lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Quyết định chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (trước đây là Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam).

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều niên độ kế toán cho dịch vụ cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Đối với bán hàng hóa

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

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

Đối với với cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng

cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Lãi tiền gửi, lãi đầu tư

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

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản

chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	479.163.535	1.032.468.935
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	750.227.623.371	165.044.731.068
Các khoản tương đương tiền (i)	1.700.000.000.000	-
	2.450.706.786.906	**166.077.200.003**

(i) Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại bằng VND với kỳ hạn gốc không quá 03 tháng và hưởng mức lãi suất 4,75%/năm.

Một khoản tiền gửi giá trị 300.000.000 VND và khoản tiền lãi tương ứng được Công ty sử dụng để cầm cố cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 23).

6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu (i)	260.682.968.986	(i)	-	400.000.000.000	(i)	-
Cổ phiếu (ii)	4.519.248.053.200	5.478.306.195.800	(30.738.509.275)	4.147.632.976.936	4.616.276.180.550	(23.975.524.800)
- Cổ phiếu Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam	*3.297.452.415.944*	*3.981.487.717.800*	-	*3.297.452.415.944*	*3.607.639.105.800*	-
- Cổ phiếu khác	*1.221.795.637.256*	*1.496.818.478.000*	*(30.738.509.275)*	*850.180.560.992*	*1.008.637.074.750*	*(23.975.524.800)*
	4.779.931.022.186		**(30.738.509.275)**	**4.547.632.976.936**		**(23.975.524.800)**

(i) Các trái phiếu doanh nghiệp này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán, bên cạnh đó, các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể nên Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu nêu trên tại ngày kết thúc năm tài chính.

(ii) Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu được giao dịch tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty phân loại các trái phiếu và cổ phiếu nêu trên là chứng khoán kinh doanh ngắn hạn dựa trên chủ trương nắm giữ nhằm mục đích kinh doanh trái phiếu và cổ phiếu được Ban Tổng Giám đốc xây dựng trước khi đầu tư và không thay đổi đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này.

Một số chứng khoán kinh doanh là trái phiếu được Công ty sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 23).

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thế và Vật liệu Điện Hà Nội	5.763.936.875	5.763.936.875
Các khách hàng khác	4.803.327.394	6.384.145.882
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	59.579.928.060	310.748.171.222
	70.147.192.329	**322.891.928.179**

Quyền thụ hưởng một số khoản phải thu được sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 23).

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	110.271.762.814	71.188.921.495
Công ty TNHH Falcon Việt Nam (Đại An)	81.680.513.315	44.312.622.210
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT	68.167.612.147	30.469.142.600
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinex Việt Nam	31.732.092.646	26.851.769.690
Công ty TNHH Hà Yến IND	3.848.993.723	27.461.397.000
Công ty Cổ phần Eurowindow	1.697.039.953	26.687.402.615
Các khoản trả trước khác	93.426.550.708	72.013.606.087
	390.824.565.306	**298.984.861.697**

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Vật tư và Xây dựng Hà Nội	4.000.000.000	4.000.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33) (i)	1.918.500.000.000	300.625.000.000
	1.922.500.000.000	**304.625.000.000**
b. Phải thu về cho vay dài hạn (ii)		
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	195.125.000.000	283.625.000.000
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	-	319.448.146.591
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)	-	250.605.130.496
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	-	121.394.209.160
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	-	70.000.000.000
	195.125.000.000	**1.045.072.486.247**
Trong đó: Phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	195.125.000.000	1.045.072.486.247

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu về cho vay ngắn hạn với các bên liên quan bao gồm:

- Khoản cho vay tín chấp với Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (công ty con) số tiền 1.490.000.000.000 VND, thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,8%/năm;

- Khoản cho vay tín chấp với Công ty TNHH Đầu tư GELEX (công ty con) số tiền 340.000.000.000 VND, thời hạn vay 06 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất là 6,8%/năm; và

- Khoản cho vay dài hạn đến hạn thu với Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận (công ty liên kết) với số tiền là 88.500.000.000 VND.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan là cấu phần khoản cho vay Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận với thời hạn thanh toán trên 12 tháng số tiền 195.125.000.000 VND có thời hạn trả gốc vay cuối cùng ngày 31 tháng 12 năm 2029, lãi suất 9,5%/năm.

Quyền thụ hưởng khoản cho vay Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận được sử dụng để đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 23).

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay	47.128.239.571	110.111.899.118
Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)	30.000.000.000	30.000.000.000
Phải thu bán chứng khoán kinh doanh	13.416.120.500	-
Phải thu tạm ứng	667.934.660	410.000.000
Phải thu lãi đặt cọc hợp tác đầu tư	3.000.000.000	3.000.000.000
Ký cược, ký quỹ	1.582.243.634	984.243.634
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	-	239.995.600.000
Phải thu khác	1.446.663.147	70.277.107
	97.241.201.512	**384.572.019.859**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	44.320.529.740	337.751.686.478
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ (ii)	15.056.824.092	14.810.064.000
	15.056.824.092	**14.810.064.000**

(i) Phản ánh khoản đặt cọc đầu tư tham gia dự án phát triển bất động sản trong khu vực Miền Nam cho các đối tác doanh nghiệp được hưởng lãi cố định.

(ii) Bao gồm khoản ký quỹ cho Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cho Dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, Thành phố Hà Nội.

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Vật tư và Xây dựng Hà Nội	7.238.978.500	-	7.238.978.500	-
Công ty Cổ phần Chế tạo Biến thế và Vật liệu Điện Hà Nội	5.763.936.875	-	5.763.936.875	-
Các khoản phải thu khác	1.169.880.135	-	1.169.880.135	-
	14.172.795.510	**-**	**14.172.795.510**	**-**

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	178.948.671.590	-	519.733.203.490	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	107.246.469	-	405.117.371	-
	179.055.918.059	**-**	**520.138.320.861**	**-**

Một số hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23).

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phí bảo lãnh phát hành	4.499.026.455	3.577.777.776
Chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu	4.058.082.192	3.927.176.315
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	5.170.343.084	7.786.323.376
	13.727.451.731	**15.291.277.467**
b. Dài hạn		
Phí cam kết và phí bảo lãnh (i)	10.277.822.037	19.993.480.353
Xây dựng hạ tầng và san nền (ii)	7.940.425.864	8.474.049.028
Tiền thuê đất trả (ii)	5.619.796.068	5.816.731.032
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.363.726.772	1.044.428.597
Sửa chữa và cải tạo văn phòng	355.253.803	1.090.690.251
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.407.873.290	3.423.186.620
	29.964.897.834	**39.842.565.881**

(i) Phản ánh khoản phí cam kết và phí bảo lãnh giữa Công ty với Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Các khoản phí này được phân bổ trong vòng 02 năm đến 03 năm theo thời hạn vay.

(ii) Phản ánh khoản chi phí liên quan đến khu đất thuộc Khu công nghiệp Đại Đồng, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh, hiện đang được Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC và Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc - các bên liên quan của Công ty thuê lại.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	**51.818.813.256**	**4.647.228.414**	**23.349.844.818**	**12.894.745.911**	**92.710.632.399**
Tăng trong năm	-	-	12.284.145.454	713.326.381	12.997.471.835
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(4.865.956.277)	(548.162.594)	-	(2.310.860.849)	(7.724.979.720)
Số dư cuối năm	**46.952.856.979**	**4.099.065.820**	**35.633.990.272**	**11.297.211.443**	**97.983.124.514**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Số dư đầu năm	**15.517.462.505**	**3.394.412.176**	**7.385.215.305**	**11.376.107.392**	**37.673.197.378**
Khấu hao trong năm	1.514.478.780	311.316.808	3.791.379.802	275.268.581	5.892.443.971
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(970.767.348)	(407.687.195)	-	(1.882.359.993)	(3.260.814.536)
Số dư cuối năm	**16.061.173.937**	**3.298.041.789**	**11.176.595.107**	**9.769.015.980**	**40.304.826.813**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày đầu năm	**36.301.350.751**	**1.252.816.238**	**15.964.629.513**	**1.518.638.519**	**55.037.435.021**
Tại ngày cuối năm	**30.891.683.042**	**801.024.031**	**24.457.395.165**	**1.528.195.463**	**57.678.297.701**

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 7,3 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7 tỷ VND).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay của công ty con của Công ty là khoảng 13,9 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 18 tỷ VND).

15. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Thiết bị quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	**261.218.328.224**	**19.673.679.915**	**87.045.076.848**	**367.937.084.987**
Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	300.910.256.117	233.745.941.783	4.114.495.553	538.770.693.453
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	4.865.956.277	548.162.594	2.310.860.849	7.724.979.720
Số dư cuối năm	**566.994.540.618**	**253.967.784.292**	**93.470.433.250**	**914.432.758.160**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	**50.488.709.856**	**12.964.618.080**	**71.464.094.030**	**134.917.421.966**
Trích khấu hao trong năm	8.272.582.427	9.306.834.456	7.113.830.446	24.693.247.329
Phân loại từ tài sản cố định hữu hình	970.767.348	407.687.195	1.882.359.993	3.260.814.536
Số dư cuối năm	**59.732.059.630**	**22.679.139.731**	**80.460.284.470**	**162.871.483.831**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	**210.729.618.368**	**6.709.061.835**	**15.580.982.818**	**233.019.663.021**
Tại ngày cuối năm	**507.262.480.988**	**231.288.644.561**	**13.010.148.780**	**751.561.274.329**

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm cấu phần cho thuê của:

- Tòa nhà GELEX Tower (phần diện tích cho thuê) và máy móc, thiết bị gắn liền với tòa nhà tại địa chỉ số 52 phố Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội;
- Văn phòng cho thuê và máy móc, thiết bị gắn liền với tòa nhà thuộc Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại địa chỉ số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29, đường Lý Thái Tổ, phường Lý Thái Tổ, Hà Nội; và
- Nhà xưởng cho thuê tại địa chỉ Khu Công nghiệp Đại Đồng, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Hiện tại, Công ty đang trong quá trình làm việc với đối tác để hoàn thành xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư và chưa có kết quả cuối cùng tại ngày phát hành báo cáo tài chính riêng này, do đó giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là cấu phần cho thuê thuộc Tòa nhà GELEX Tower được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của công ty con của Công ty là khoảng 147,8 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 147,7 tỷ VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị còn lại của bất động sản đầu tư là cấu phần cho thuê thuộc tài sản hình thành sau đầu tư của Dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29, đường Lý Thái Tổ được sử dụng để bảo đảm cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 là 529,4 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2024: chưa hình thành bất động sản đầu tư) (Thuyết minh số 23).

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn	2.570.123.303.713	1.391.820.336.033
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	32.117.016.048	2.105.401.600
	2.602.240.319.761	**1.393.925.737.633**

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị của Chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là: 67.063.011.894 VND (năm trước: 13.357.828.396 VND).

Toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của Dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn được sử dụng để bảo đảm cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (Thuyết minh số 23).

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con	**8.974.685.884.561**	**(77.385.375.926)**		**9.251.837.076.877**	**-**	
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (i)	6.554.622.783.509	-	(i)	6.848.316.883.509	-	(i)
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX (ii)	2.320.063.101.052	-	68.247.703.760.000	2.403.520.193.368	-	8.231.849.080.000
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	100.000.000.000	(77.385.375.926)	(i)	-	-	(i)
Đầu tư vào công ty liên kết	**-**	**-**		**663.843.705.096**	**-**	**(i)**
Công ty TNHH Titan Corporation (i) (iii)	-	-		663.843.705.096	-	(i)
	8.974.685.884.561	**(77.385.375.926)**		**9.915.680.781.973**	**-**	

(i) Tại ngày kết thúc năm tài chính, các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên Công ty chưa thể đánh giá và thuyết minh giá trị hợp lý.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện lực GELEX được trình bày theo giá đóng cửa trên sàn HOSE nơi cổ phiếu đang giao dịch.

(iii) Theo Nghị quyết số 03/2025/GELEX/QĐ-HĐQT ngày 06 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua giao dịch chuyển nhượng 49% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Titan Corporation từ Công ty cho Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX - công ty con của Công ty. Ngày 15 tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng khoản đầu tư cho Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX.

Một số cổ phiếu GEE - Công ty Cổ phần Điện lực GELEX thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của công ty con của Công ty.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên kết trực tiếp của Công ty trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty con		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	Hoạt động kinh doanh lỗ	Chưa thành lập
Công ty liên kết		
Công ty TNHH Titan Corporation	Không còn là công ty liên kết	Hoạt động kinh doanh lỗ, đang trong giai đoạn đầu tư

Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 33.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	176.661.461.639	80.924.934.054
Công ty TNHH Falcon Việt Nam (Đại An)	139.670.529.444	18.511.290.967
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT	46.580.217.714	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	32.139.159.402	55.816.545.585
Glencore International AG	-	344.275.027.149
Samsung C&T Singapore PTE LTD	-	151.925.110.002
Các đối tượng khác	229.329.366.781	62.076.721.556
	624.380.734.980	**713.529.629.313**
Trong đó: Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	507.278.040	108.306.804

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	3.671.898.247	-	618.596.013.385	616.049.533.917	1.125.418.779	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	1.325.054.170	1.325.054.170	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.000.000.000	-	244.199.827.004	-	-	243.199.827.004
Thuế thu nhập cá nhân	-	646.810.381	69.164.221.423	67.627.090.003	-	2.183.941.801
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.825.000.247	-	11.532.120.750	20.050.695.701	10.343.575.198	-
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	-	234.979.032	6.392.384.002	6.460.829.000	-	166.534.034
	6.496.898.494	**881.789.413**	**951.209.620.734**	**711.513.202.791**	**11.468.993.977**	**245.550.302.839**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	25.815.509.700	11.442.297.793
Chi phí phải trả khác	29.173.343.173	3.063.312.272
	54.988.852.873	**14.505.610.065**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	48.629.079.847	16.035.324.998
	48.629.079.847	**16.035.324.998**
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng	162.739.091.804	168.047.924.846
	162.739.091.804	**168.047.924.846**
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	132.183.446.534	136.627.169.267

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay	6.887.876.710	45.916.779.932
Nhận đặt cọc thực hiện dự án	10.000.000.000	10.000.000.000
Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	1.845.969.696	1.639.873.322
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.800.718.804	189.641.300
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	202.199.150	514.256.750
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.068.979.035	474.349.916
	25.805.743.395	**58.734.901.220**
Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	6.887.876.710	46.011.460.031
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	52.389.197.070	17.203.072.853
	52.389.197.070	**17.203.072.853**
Trong đó: Phải trả dài hạn khác các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	370.529.244	-

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		VND		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**4.275.642.408.336**	**4.275.642.408.336**	**14.009.390.196.624**	**13.954.963.194.623**	**4.330.069.410.337**	**4.330.069.410.337**
Vay ngắn hạn ngân hàng (i)	2.477.044.440.204	2.477.044.440.204	6.449.983.491.375	5.886.708.437.743	3.040.319.493.836	3.040.319.493.836
Vay ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	1.721.323.582.700	1.721.323.582.700	2.415.000.000.000	3.331.323.582.700	805.000.000.000	805.000.000.000
Vay ngắn hạn công ty khác (iii)	77.274.385.432	77.274.385.432	5.144.406.705.249	4.736.931.174.180	484.749.916.501	484.749.916.501
Vay dài hạn đến hạn trả	**33.320.000.000**	**33.320.000.000**	**1.353.320.000.000**	**886.640.000.000**	**500.000.000.000**	**500.000.000.000**
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (i)	33.320.000.000	33.320.000.000	533.320.000.000	66.640.000.000	500.000.000.000	500.000.000.000
Vay dài hạn là các bên liên quan đến hạn trả	-	-	820.000.000.000	820.000.000.000	-	-
	4.308.962.408.336	**4.308.962.408.336**	**15.362.710.196.624**	**14.841.603.194.623**	**4.830.069.410.337**	**4.830.069.410.337**

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
		VND		VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Vay dài hạn ngân hàng (i)	1.539.345.565.774	1.539.345.565.774	1.954.573.312.644	626.625.000.000	2.867.293.878.418	2.867.293.878.418
Trái phiếu phát hành (ii)	1.136.440.079.169	1.136.440.079.169	2.711.984.172	-	1.139.152.063.341	1.139.152.063.341
Vay dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 33)	820.000.000.000	820.000.000.000	-	820.000.000.000	-	-
	3.495.785.644.943	**3.495.785.644.943**	**1.957.285.296.816**	**1.446.625.000.000**	**4.006.445.941.759**	**4.006.445.941.759**

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Ngắn hạn:

STT	Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
1.	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I (vay ngắn hạn)	959.712.715.947	460.235.886.338
2.	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	696.570.462.014	599.911.216.435
3.	Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	589.810.670.034	344.915.670.555
4.	Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm	528.693.472.413	249.590.773.099
5.	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Hội sở	189.658.098.026	-
6.	Ngân hàng BNP Paribas - Chi nhánh Hà Nội	75.874.075.402	334.814.242.685
7.	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I (vay thấu chi)	-	362.639.454.601
8.	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	-	124.937.196.491
		3.040.319.493.836	**2.477.044.440.204**

Dài hạn:

STT	Ngân hàng	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
1.	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I	1.779.293.878.418	518.065.565.774
2.	Ngân hàng quốc tế VIB - Chi nhánh Ba Đình	700.000.000.000	-
3.	Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	400.000.000.000	400.000.000.000
4.	Ngân Hàng Union Bank of Taiwan	488.000.000.000	488.000.000.000
5.	Ngân hàng Cathay United Bank- Chi nhánh Hồ Chí Minh	-	166.600.000.000
		3.367.293.878.418	**1.572.665.565.774**
	Trong đó:		
	Vay dài hạn đến hạn trả	*500.000.000.000*	*33.320.000.000*
	Vay dài hạn	*2.867.293.878.418*	*1.539.345.565.774*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay ngân hàng ngắn hạn bằng VND có lãi suất từ 4,4%/năm đến 7,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 3,6%/năm đến 4,5%/năm), thời hạn các khoản vay không quá 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay ngân hàng dài hạn bao gồm:

- Các khoản vay ngân hàng bằng VND có lãi suất thả nổi và được điều chỉnh hàng quý kể từ ngày giải ngân khoản vay, lãi suất áp dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là từ 7,0%/năm đến 8,84%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 7,18%/năm đến 8,8%/năm) và thời hạn khoản vay là từ 36 đến 180 tháng.

- Khoản vay ngân hàng bằng USD phản ánh khoản vay Union Bank of Taiwan Co., Ltd theo Hợp đồng tín dụng ngày 21 tháng 12 năm 2023 với giá trị 20 triệu USD, thời gian vay là 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, gốc vay được trả lúc đáo hạn, kỳ tính lãi là 3 tháng/lần, lãi suất bằng lãi suất biên cộng với lãi SOFR. Đồng thời, Công ty đã ký Hợp đồng khung số 06022024/TCB-GELEX GROUP ngày 06 tháng 02 năm 2024 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("Techcombank") để hoán đổi tỷ giá và lãi suất hai đồng tiền, theo đó gốc vay được hoán đổi theo tỷ giá 24.400 VND/USD, lãi suất được hoán đổi với lãi suất cố định 6,65%/năm trên số dư gốc vay được hoán đổi.

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu phát hành:

STT	Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
1.	Quỹ Đầu tư và Đảm bảo tín dụng (Credit Guarantee and Investment Facility - CGIF)	1.150.000.000.000	1.150.000.000.000
2.	Chi phí phát hành trái phiếu	(10.847.936.659)	(13.559.920.831)
	Tổng cộng	**1.139.152.063.341**	**1.136.440.079.169**
	Trong đó:		
	Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-	-
	Trái phiếu dài hạn	*1.139.152.063.341*	*1.136.440.079.169*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản trái phiếu phát hành có lãi suất 6,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6,95%/năm) và thời hạn 10 năm.

Các khoản vay và trái phiếu phát hành của Công ty được bảo đảm bởi:

- Một số cổ phần góp vốn vào các công ty trong Tập đoàn (Thuyết minh số 1).
- Một khoản tiền gửi trị giá 300.000.000 VND và tiền lãi tương ứng (Thuyết minh số 5);
- Một số chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 6);
- Quyền thụ hưởng các khoản phải thu (Thuyết minh số 7);
- Quyền thụ hưởng khoản cho vay (Thuyết minh số 9);
- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 12);
- Toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn (Thuyết minh số 15 và Thuyết minh số 16);

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	500.000.000.000	33.320.000.000
Trong năm thứ hai	2.467.293.878.418	466.640.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.550.000.000.000	3.042.705.565.774
Tổng gốc dài hạn phải trả	**4.517.293.878.418**	**3.542.665.565.774**
Trừ: Chi phí phát hành trái phiếu	(10.847.936.659)	(13.559.920.831)
	4.506.445.941.759	**3.529.105.644.943**
Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng	(500.000.000.000)	(33.320.000.000)
Số phải trả sau 12 tháng	**4.006.445.941.759**	**3.495.785.644.943**

(iii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản vay công ty khác phản ánh khoản vay ký quỹ từ Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX để mua chứng khoán kinh doanh có kỳ hạn từ 3 đến 6 tháng với lãi suất 10%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12%/năm).

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**8.514.957.930.000**	**663.218.256.718**	**1.052.220.959.438**	**10.230.397.146.156**
Tăng vốn trong năm	79.340.000.000	(214.400.000)		79.125.600.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	123.497.695.887	123.497.695.887
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.300.000.000)	(3.300.000.000)
Số dư đầu năm nay	**8.594.297.930.000**	**663.003.856.718**	**1.172.418.655.325**	**10.429.720.442.043**
Lợi nhuận trong năm	-	-	3.199.109.938.427	3.199.109.938.427
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	429.691.550.000	(91.000.000)	(429.691.550.000)	(91.000.000)
Trả cổ tức bằng tiền (ii)	-	-	(1.151.634.054.900)	(1.151.634.054.900)
Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Trích quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (i)	-	-	(13.690.000.000)	(13.690.000.000)
Số dư cuối năm nay	**9.023.989.480.000**	**662.912.856.718**	**2.773.012.988.852**	**12.459.915.325.570**

(i) Công ty thực hiện trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ thưởng Hội đồng Quản trị và Ban điều hành từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 02/2025/GELEX/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 3 năm 2025.

(ii) Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên của Công ty số 02/2025/GELEX/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 3 năm 2025, Công ty triển khai chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2024 và thực hiện Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 42/2025/GELEX/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 8 năm 2025, Công ty triển khai tạm ứng cổ tức năm 2025, cụ thể:

- Theo Nghị quyết số 14/2025/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ thực hiện 20:1 (Người sở hữu 20 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông được nhận 1 cổ phiếu mới). Ngày 22 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành 42.969.155 cổ phiếu tương đương với 429.691.550.000 VND.

- Theo Nghị quyết số 15/2025/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua phương án chi trả cổ tức bằng tiền mặt theo tỷ lệ 5%/mệnh giá tương ứng với số tiền 429.714.896.500 VND.

- Theo Nghị quyết số 42/2025/GELEX/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua phương án tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền với tỷ lệ 8%/mệnh giá tương ứng với số tiền 721.919.158.400 VND.

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 19, vốn điều lệ của Công ty là 9.023.989.480.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ.

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	902.398.948	859.429.793
Cổ phiếu phổ thông	*902.398.948*	*859.429.793*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	902.398.948	859.429.793
Cổ phiếu phổ thông	*902.398.948*	*859.429.793*

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

25. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đô la Mỹ (USD)	486.730,33	289.159,35

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng hóa	6.439.692.642.197	3.835.431.893.598
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	106.856.396.827	81.344.553.946
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	32.348.714.268	58.079.770.065
	6.578.897.753.292	**3.974.856.217.609**
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**6.578.897.753.292**	**3.974.856.217.609**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	6.482.528.108.815	3.909.377.161.110

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn bán hàng hóa	6.381.214.236.845	3.801.203.731.809
Giá vốn cho thuê văn phòng	42.645.658.590	34.629.498.660
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	17.904.999.830	16.686.976.652
	6.441.764.895.265	**3.852.520.207.121**

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi bán các khoản đầu tư	2.075.145.102.588	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.351.163.524.373	505.046.538.800
Lãi kinh doanh chứng khoán	740.441.887.742	131.695.905.518
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	103.323.940.671	167.224.728.368
Lãi chênh lệch tỷ giá	34.878.932.570	30.847.531.212
Lãi bán hàng trả chậm	443.835.617	5.327.283.864
Doanh thu hoạt động tài chính khác	4.401.621.722	4.306.767.718
	4.309.798.845.283	**844.448.755.480**
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	1.614.716.363.024	615.195.755.695

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	489.861.490.654	426.207.666.117
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và đầu tư tài chính	84.148.360.401	(7.263.652.054)
Lỗ kinh doanh chứng khoán	80.795.480.488	59.831.352.382
Chi phí bảo lãnh, phí tư vấn trái phiếu	16.250.000.000	16.293.635.295
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	2.711.984.172	7.336.984.158
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.423.337.841	14.131.641.707
Phí UPAS, phí và lãi mua hàng trả chậm	-	40.566.940.073
Chi phí tài chính khác	306.722.446	11.559.174.836
	675.497.376.002	**568.663.742.514**
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 33)	108.503.026.414	134.889.519.658

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.141.225.681	7.543.599.432
	11.141.225.681	**7.543.599.432**
Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	138.974.667.915	80.847.627.733
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.223.232.760	5.238.627.385
Thuế, phí, lệ phí	358.099.415	283.016.363
Chi phí dịch vụ mua ngoài	144.402.707.230	155.799.844.632
Chi phí khác	27.361.938.507	26.407.235.579
	317.320.645.827	**268.576.351.692**

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân công	142.822.657.655	84.169.627.176
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định và bất động sản đầu tư	31.102.792.425	20.989.967.509
Chi phí dịch vụ mua ngoài	171.125.659.700	184.696.002.932
Chi phí khác bằng tiền	43.961.420.148	39.519.395.028
	389.012.529.928	**329.374.992.645**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	244.199.827.004	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**244.199.827.004**	**-**

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	**3.443.309.765.431**	**123.497.695.887**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(2.222.310.630.410)	(300.567.141.392)
Cộng các khoản điều chỉnh tăng	68.634.286.950	204.726.240.564
Các khoản chi phí không được khấu trừ	*68.634.286.950*	204.726.240.564
Trừ các khoản điều chỉnh giảm	1.351.163.524.373	505.293.381.956
Thu nhập không chịu thuế	*1.351.163.524.373*	*505.046.538.800*
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản tiền và nợ phải thu gốc ngoại tệ cuối năm	-	*246.843.156*
Chuyển lỗ	*800.752.684.201*	-
Chi phí lãi vay bị loại trừ năm trước được chuyển sang năm nay	*139.028.708.786*	-
Thu nhập/(Lỗ) tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.220.999.135.021	(177.069.445.505)
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	***244.199.827.004***	-

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty con
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Công ty con
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cadivi Đồng Nai	Công ty con
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	Công ty con
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	Công ty con
Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC	Công ty con
Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE	Công ty con
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	Công ty con
Công ty TNHH Phát điện GELEX	Công ty con
Công ty Cổ phần Mua Bán Điện GELEX	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	Công ty con
Công ty TNHH GELEX Technology	Công ty con
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	Công ty con
Công ty TNHH S.A.S. – CTAMAD	Công ty liên kết
Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty liên kết
Công ty TNHH ICAPITAL	Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC	Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt (đến ngày 30 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)	Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	6.165.539.893.177	1.985.639.811.272
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	276.143.849.020	475.001.347.689
Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC	12.710.385.058	11.935.495.381
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	5.883.298.598	8.722.281.854
Công ty TNHH Phát điện GELEX	5.203.935.400	6.996.285.804
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	2.903.500.000	1.258.965.132
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	2.749.779.840	4.101.164.484
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC	2.467.626.687	1.448.882.182
Công ty TNHH MTV Cadivi Đồng Nai	2.399.200.000	1.380.226.561.186
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	2.259.368.396	25.364.914.236
Công ty Cổ phần Mua Bán Điện GELEX	1.296.286.610	1.277.641.630
Công ty TNHH SAS-CTAMAD	1.269.000.000	1.269.000.000
Công ty TNHH GELEX Technology	505.480.244	-
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà	393.300.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE	383.700.000	108.000.000
Công ty TNHH ICAPITAL	376.905.785	384.947.412
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	42.600.000	5.641.862.848
	6.482.528.108.815	**3.909.377.161.110**
Mua hàng hóa, dịch vụ		
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	6.370.964.094	3.056.909.868
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	3.432.086.722	3.845.732.118
Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	-	853.590.731
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	126.181.931
	9.803.050.816	**7.882.414.648**
Thu nhập Thanh lý Tài sản cố định		
Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC	-	2.260.000.000
	-	**2.260.000.000**
Thu hộ, chi hộ dịch vụ		
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	5.000.000.000	4.026.953.889
	18.000.000.000	**17.026.953.889**
Nhận thu hộ, chi hộ dịch vụ		
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	1.674.547.647	-
	1.674.547.647	**-**
Nhận đặt cọc thuê văn phòng		
Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc	-	5.536.374
	-	**5.536.374**
Hoàn tiền thanh lý hợp đồng thuê CSHT		
Công ty TNHH MTV Cadivi Đồng Nai	-	108.773.764.904
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	-	21.617.991.073
	-	**130.391.755.977**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu trước tiền thuê CSHT		
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	-	152.981.894.088
	-	**152.981.894.088**
Cho vay		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	2.160.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.595.000.000.000	-
Công ty cổ phần Điện lực GELEX	100.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	400.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	55.707.728.448	70.000.000.000
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	-	25.703.887.125
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	-	144.226.577.787
	4.337.375.882.849	**839.930.464.912**
Thu hồi gốc cho vay bằng tiền		
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.255.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	670.000.000.000	351.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	290.000.000.000	210.000.000.000
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	400.000.000.000	200.000.000.000
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	110.625.000.000	66.375.000.000
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	55.707.728.448	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	51.800.000.000	-
	2.833.132.728.448	**827.375.000.000**
Cấn trừ gốc cho vay (i)		
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	267.648.146.591	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	194.897.402.048	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	125.707.728.448	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	121.394.209.160	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401	-
	736.315.640.648	-

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi cho vay		
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	32.671.264.556	40.683.261.989
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	20.026.251.043	30.210.550.431
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	13.298.416.173	16.129.443.687
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	12.035.205.480	12.478.383.561
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	7.692.734.408	11.559.056.822
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	7.004.550.877	103.561.644
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	4.387.397.259	1.068.493.151
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	4.146.575.342	17.644.520.546
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.609.753.424	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	453.723.941	-
	103.325.872.503	**129.877.271.831**
Đi vay		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	1.670.000.000.000	1.786.723.582.700
Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC	335.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE	150.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	180.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát điện GELEX	-	600.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	210.000.000.000
	2.735.000.000.000	**2.596.723.582.700**
Thanh toán gốc vay		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	2.845.000.000.000	457.000.000.000
Công ty TNHH Phát điện GELEX	371.600.000.000	228.400.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC	110.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE	100.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	360.000.000.000
	3.476.600.000.000	**1.045.400.000.000**
Cấn trừ gốc vay (i)		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	674.723.582.700	-
	674.723.582.700	**-**
Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	84.554.103.127	119.832.188.150
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	10.109.041.096	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC	4.340.136.986	-
Công ty TNHH Phát điện GELEX	3.848.101.369	11.895.550.686
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	3.151.780.820	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE	2.499.863.016	-
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	3.161.780.822
	108.503.026.414	**134.889.519.658**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi bán hàng trả chậm		
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	443.835.617	5.327.283.864
	443.835.617	**5.327.283.864**
Cổ tức được chia		
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	1.343.975.360.000	479.991.200.000
	1.343.975.360.000	**479.991.200.000**
Góp vốn		
Công ty TNHH Titan Corporation	93.345.000.000	218.687.000.000
	93.345.000.000	**218.687.000.000**
Chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	924.160.000.000	-
	924.160.000.000	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	166.971.294.904	-
	166.971.294.904	-

(i) Trong năm, Công ty đã hoàn trả một phần khoản vay với Hạ tầng GELEX bằng các thỏa thuận ba bên chuyển giao quyền và nghĩa vụ hợp đồng cho vay giữa Công ty, Hạ Tầng GELEX và Nhóm Công ty Titan và thỏa thuận cấn trừ công nợ số 01/2025/TTCTCN/GEX-GEI ký giữa Công ty và Hạ Tầng GELEX ngày 15 tháng 9 năm 2025, theo đó, dư nợ gốc vay với Hạ Tầng GELEX với số tiền 674.723.582.700 VND được bù trừ với khoản nợ gốc mà Công ty cho Nhóm Công ty Titan vay. Chi tiết như sau:

	Số tiền (VND)
Chuyển khoản cho Nhóm Công ty Titan vay cho Hạ Tầng GELEX, bao gồm:	
- Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)	194.897.402.048
- Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401
- Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	121.394.209.160
- Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	267.648.146.591
- Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	125.707.728.448
	736.315.640.648
Số cho vay trên được xử lý tương ứng với các khoản sau:	
- Bù trừ công nợ với khoản vay Hạ tầng GELEX - phần gốc vay	674.723.582.700
- Bù trừ công nợ với khoản vay Hạ tầng GELEX - phần lãi vay	30.324.921.412
- Phần chênh lệch Hạ Tầng GELEX thanh toán qua chuyển khoản cho Công ty ngày 15 tháng 9 năm 2025	31.267.136.536
	736.315.640.648

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	34.521.984.741	147.908.900.698
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	18.414.482.764	162.787.310.211
Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC	3.976.805.338	-
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	1.032.680.000	-
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	674.916.898	46.717.895
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà	432.630.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất máy biến áp truyền tải MEE	244.970.000	-
Công ty TNHH SAS-CTAMAD	114.210.000	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	97.438.573	-

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chế Tạo Điện Cơ Hà Nội	44.110.000	-
Công ty Cổ phần Mua Bán Điện GELEX	24.580.002	-
Công ty TNHH ICAPITAL	1.119.744	916.618
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC	-	4.325.800
	59.579.928.060	**310.748.171.222**
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	1.490.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	340.000.000.000	-
Công ty TNHH Năng lượng Gelex Ninh Thuận	88.500.000.000	110.625.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	190.000.000.000
	1.918.500.000.000	**300.625.000.000**
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	195.125.000.000	283.625.000.000
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	-	319.448.146.591
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	-	250.605.130.496
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	-	121.394.209.160
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	-	70.000.000.000
	195.125.000.000	**1.045.072.486.247**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	43.940.474.945	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	380.054.795	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	-	37.825.570.028
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	-	18.949.539.595
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	-	2.753.819.321
Công ty Dây Đồng Việt Nam CFT	-	1.068.493.151
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	-	103.561.644
Công ty TNHH Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	19.410.582.193
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	257.640.120.546
	44.320.529.740	**337.751.686.478**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	431.531.027	-
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	58.486.275	92.851.107
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	17.260.738	15.455.697
	507.278.040	**108.306.804**
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	2.588.493.150	-
Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC	1.992.945.204	-
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	1.659.999.999	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE	646.438.357	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	-	35.445.804.588
Công ty TNHH Phát Điện GELEX	-	10.470.975.344
Công ty TNHH ICAPITAL	-	94.680.099
	6.887.876.710	**46.011.460.031**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả dài hạn khác		
Công ty TNHH GELEX Technology	275.849.145	-
Công ty TNHH ICAPITAL	94.680.099	-
	370.529.244	**-**
Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC	225.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	130.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất máy biến áp truyền tải MEE	50.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	-	1.349.723.582.700
Công ty TNHH Phát điện GELEX	-	371.600.000.000
	805.000.000.000	**1.721.323.582.700**
Vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	-	820.000.000.000
	-	**820.000.000.000**
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	130.939.174.982	135.587.903.090
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	605.080.980	655.390.080
Công ty TNHH Phát Điện GELEX	302.345.805	-
Công ty TNHH GELEX Technology	250.771.950	-
Công ty TNHH ICAPITAL	86.072.817	86.072.817
Công ty Cổ phần Mua Bán Điện GELEX	-	297.803.280
	132.183.446.534	**136.627.169.267**

Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán được hưởng trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán (i)	13.305.333.332	5.493.555.555
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc (i)	8.524.802.000	6.936.718.667

(i) Bao gồm thù lao, lương và các khoản thu nhập khác của từng thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán vào chi phí kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, cụ thể như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thù lao	**6.870.000.000**	**4.850.000.000**
Ông Nguyễn Trọng Hiền	3.000.000.000	2.150.000.000
Ông Đậu Minh Lâm	1.980.000.000	1.980.000.000
Ông Nguyễn Thị Minh Giang (*)	1.350.000.000	-
Ông Lê Bá Thọ	240.000.000	240.000.000
Ông Lương Thanh Tùng	240.000.000	240.000.000
Ông Nguyễn Văn Tuấn (*)	60.000.000	240.000.000
Thu nhập khác	**657.555.555**	**643.555.555**
Ông Nguyễn Trọng Hiền	135.111.111	133.111.111
Ông Lê Bá Thọ	133.111.111	133.111.111

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Ông Đậu Minh Lâm	133.111.111	133.111.111
Ông Lương Thanh Tùng	133.111.111	133.111.111
Ông Nguyễn Văn Tuấn (*)	111.111.111	111.111.111
Bà Nguyễn Thị Minh Giang (*)	12.000.000	-
Thưởng trích từ quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành	**5.777.777.777**	-
Ông Nguyễn Trọng Hiền	1.333.333.333	-
Ông Lương Thanh Tùng	1.111.111.111	-
Ông Lê Bá Thọ	1.111.111.111	-
Ông Đậu Minh Lâm	1.111.111.111	-
Ông Nguyễn Văn Tuấn (*)	1.111.111.111	-
Tổng cộng	**13.305.333.332**	**5.493.555.555**
Lương và thu nhập khác của Ban Tổng Giám đốc	**8.524.802.000**	**6.936.718.667**
Ông Nguyễn Văn Tuấn	2.272.000.000	2.272.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Long	3.112.000.000	2.873.000.000
Ông Nguyễn Trọng Trung	472.000.000	472.000.000
Ông Lê Tuấn Anh	2.668.802.000	1.319.718.667

(*) Thu nhập tính đến ngày miễn nhiệm hoặc tính từ ngày được bổ nhiệm.

34. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Công ty thuê đất theo các hợp đồng thuê hoạt động. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, cam kết về tiền thuê tối thiểu phải trả trong tương lai của Công ty theo các hợp đồng như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	27.258.108.199	25.605.638.506
Trên 1 năm đến 5 năm	109.032.432.796	101.727.779.224
Trên 5 năm	947.791.409.210	933.694.045.589
	1.084.081.950.205	**1.061.027.463.319**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản tiền cho thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng cho thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	209.125.673.909	60.872.419.453
Trên 1 năm đến 5 năm	613.763.888.802	114.359.567.690
Trên 5 năm	740.417.781.157	190.799.069.958
	1.563.307.343.868	**366.031.057.101**

Bảo lãnh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã bảo lãnh cho một số khoản vay, hạn mức tín dụng của các công ty: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, Công ty Cổ phần Điện lực GELEX, Công ty Dây đồng Việt Nam CFT, Công ty TNHH MTV CADIVI Đồng Nai, Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận, Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) và Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh).

Số dư nợ tín dụng được Công ty bảo lãnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 của các công ty trên lần lượt là 3.819,8 tỷ VND, 1.181,1 tỷ VND, 1.096,5 tỷ VND, 40 tỷ VND, 57 tỷ VND, 203 tỷ VND và 116,7 tỷ VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty cũng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, Công ty Cổ phần Điện lực GELEX và Công ty TNHH Phát điện GELEX theo các Hợp đồng mua bán vốn góp giữa các công ty này và bên nhận chuyển nhượng vốn góp.

35. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác trong năm (mã số 21) không bao gồm 521.340.332.673 VND (năm trước: 183.382.441.512 VND) là số tiền dùng để mua sắm, xây dựng tài sản cố định nhưng chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả (mã số 11).

Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác trong năm (mã số 21) đã bao gồm 315.952.549.703 VND (năm trước: 297.678.344.354 VND) là số tiền trả trước cho nhà cung cấp liên quan đến mua sắm, xây dựng tài sản cố định. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu (mã số 09).

Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác (mã số 24) không bao gồm 705.048.504.112 VND là số tiền thu hồi khoản cho vay Nhóm Công ty Titan thông qua bù trừ công nợ với khoản gốc vay và lãi vay phải trả Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX số tiền lần lượt là 674.723.582.700 VND và 30.324.921.412 VND (chi tiết tại Thuyết minh số 33). Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần Tiền trả nợ gốc vay (mã số 34) và Tiền lãi vay đã trả (mã số 14).

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc nixên độ kế toán gây ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025.

Lương Diệu Linh	**Hoàng Hưng**	**Lê Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 3 năm 2026