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.*: 80 /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 20:27:08+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 hợp nhất 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 Consolidated Financial Statements and Explanation of Profit after tax fluctuations in The 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 hợp nhất năm 2025/ *The 2025 Consolidated 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 The 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

THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Tuấn Anh

Le Tuan Anh

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

GELEX

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 HỢP NHẤT 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 HỢP NHẤT	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 83

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 hợp nhất 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 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 hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc 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 hợp nhất hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của 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 hợp nhất.

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: 0529 /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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 83, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

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

M.S.D.N: 0100112500-C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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 HỢP NHẤT

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**		**39.414.126.385.838**	**22.828.907.651.783**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**6**	**8.659.541.542.782**	**4.074.201.905.889**
1.	Tiền	111		3.300.072.421.287	2.033.549.142.307
2.	Các khoản tương đương tiền	112		5.359.469.121.495	2.040.652.763.582
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**7**	**9.967.194.691.272**	**5.042.691.984.219**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		7.425.638.789.063	4.547.632.976.936
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(137.184.567.815)	(23.975.524.800)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.678.740.470.024	519.034.532.083
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**4.996.929.157.208**	**4.037.190.024.768**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	2.494.564.240.752	2.335.783.771.095
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	1.296.315.799.500	1.211.916.380.704
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	549.950.000.000	115.075.000.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	11	1.212.984.853.411	865.367.477.127
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(556.885.736.455)	(490.952.604.158)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**13**	**14.454.964.441.243**	**8.684.599.751.876**
1.	Hàng tồn kho	141		14.701.100.664.449	8.879.344.974.669
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(246.136.223.206)	(194.745.222.793)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**1.335.496.553.333**	**990.223.985.031**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	79.095.047.659	69.011.887.537
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.225.058.506.312	873.267.399.664
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	24	31.342.999.362	47.944.697.830

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**34.178.464.517.829**	**30.953.410.567.039**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**2.246.261.866.399**	**1.409.059.267.857**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211		9.387.653.743	10.411.001.970
2.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	998.590.640.648	1.105.072.486.247
3.	Phải thu dài hạn khác	216	11	1.319.346.398.931	293.575.779.640
4.	Dự phòng phải thu dài hạn	219	12	(81.062.826.923)	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**13.017.056.906.267**	**13.871.952.908.898**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	15	12.100.558.521.237	12.977.156.707.324
	- Nguyên giá	*222*		*25.607.025.805.364*	*24.646.495.917.659*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(13.506.467.284.127)*	*(11.669.339.210.335)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	16	274.223.258.884	288.113.524.418
	- Nguyên giá	*225*		*284.562.354.070*	*335.805.927.142*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(10.339.095.186)*	*(47.692.402.724)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	17	642.275.126.146	606.682.677.156
	- Nguyên giá	*228*		*1.010.359.841.452*	*832.837.065.815*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(368.084.715.306)*	*(226.154.388.659)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**18**	**3.307.729.293.069**	**2.516.202.371.393**
	- Nguyên giá	*231*		*15.893.669.481.810*	*13.989.083.012.792*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(12.585.940.188.741)*	*(11.472.880.641.399)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**9.979.449.166.811**	**7.928.773.368.011**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	9.979.449.166.811	7.928.773.368.011
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**3.209.901.113.256**	**2.989.757.831.904**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	20	2.947.158.634.034	2.855.791.356.282
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	20	328.710.084.458	133.427.689.404
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	20	(69.095.905.236)	(1.213.513.782)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7	3.128.300.000	1.752.300.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**2.418.066.172.027**	**2.237.664.818.976**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	14	1.238.393.798.572	1.013.964.689.527
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	31	215.571.617.150	160.892.490.195
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		4.846.963.656	4.834.503.690
4.	Lợi thế thương mại	269	21	959.253.792.649	1.057.973.135.564
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**73.592.590.903.667**	**53.782.318.218.822**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**43.418.985.730.105**	**30.524.357.681.876**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**21.795.269.254.235**	**16.997.351.937.504**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	22	3.144.843.770.657	3.151.508.613.208
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	23	2.025.785.525.588	2.212.822.297.841
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	24	1.275.111.768.183	660.744.642.058
4.	Phải trả người lao động	314		634.160.047.810	487.323.108.150
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	25	1.469.960.741.162	1.254.263.133.281
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	26	186.105.152.042	56.718.828.412
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	27	515.622.802.585	555.313.672.524
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	12.168.371.064.316	8.239.063.820.719
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	29	87.613.045.398	111.981.052.448
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	30	287.695.336.494	267.612.768.863
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**21.623.716.475.870**	**13.527.005.744.372**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	23	-	214.545.803.726
2.	Chi phí phải trả dài hạn	333	25	204.221.139.971	251.035.156.891
3.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	26	3.219.502.199.358	3.095.003.971.505
4.	Phải trả dài hạn khác	337	27	129.070.377.619	84.046.142.084
5.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	16.668.389.829.851	8.306.581.259.300
6.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	31	760.429.842.862	630.632.267.480
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	29	277.449.980.475	515.637.096.063
8.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	32	364.653.105.734	429.524.047.323

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**30.173.605.173.562**	**23.257.960.536.946**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**33**	**30.136.536.048.713**	**23.218.978.324.106**
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		662.912.856.719	663.003.856.719
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		77.388.963.577	77.388.963.577
4.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		23.084.229.162	14.587.980.358
5.	Quỹ đầu tư phát triển	418		728.051.877.964	655.599.859.290
6.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.263.827.855.875	3.952.152.891.868
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*2.954.964.475.854*	*2.320.854.947.952*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*4.308.863.380.021*	*1.631.297.943.916*
7.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		12.357.280.785.416	9.261.946.842.294
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		**37.069.124.849**	**38.982.212.840**
1.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		37.069.124.849	38.982.212.840
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**73.592.590.903.667**	**53.782.318.218.822**

Phương Kim Trung	**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 hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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**	**35**	**39.908.172.858.988**	**34.060.209.909.943**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	35	395.644.708.035	307.904.496.970
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**35**	**39.512.528.150.953**	**33.752.305.412.973**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	36	31.095.988.159.301	26.990.119.882.838
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**8.416.539.991.652**	**6.762.185.530.135**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	38	1.256.994.690.064	1.500.290.822.832
7.	Chi phí tài chính	22	39	1.770.034.468.774	1.689.902.579.272
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.197.930.304.353*	*1.077.046.187.606*
8.	Phần lãi trong công ty liên kết	24	20	131.868.584.125	37.000.292.212
9.	Chi phí bán hàng	25	40	1.428.321.098.446	1.278.637.559.756
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	40	2.067.782.053.064	1.750.292.537.425
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**4.539.265.645.557**	**3.580.643.968.726**
12.	Thu nhập khác	31	41	155.786.678.260	152.427.320.788
13.	Chi phí khác	32		74.061.805.832	120.237.991.157
14.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**81.724.872.428**	**32.189.329.631**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**4.620.990.517.985**	**3.612.833.298.357**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	42	1.588.711.637.272	953.319.064.018
17.	Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	42	76.156.552.378	(9.816.234.355)
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**2.956.122.328.335**	**2.669.330.468.694**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.477.891.529.178	1.631.297.943.916
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		1.478.230.799.157	1.038.032.524.778
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	43	1.638	1.747

Phương Kim Trung	**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 hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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***	***4.620.990.517.985***	***3.612.833.298.357***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao và hao mòn tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại phân bổ	02	3.238.078.243.384	2.934.918.118.267
	Các khoản dự phòng	03	(86.027.159.216)	(21.289.506.631)
	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(15.231.605.245)	5.183.816.867
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(428.669.351.438)	(1.246.284.795.621)
	Chi phí lãi vay và trái phiếu phát hành	06	1.216.892.288.525	1.100.676.807.059
	Các khoản điều chỉnh khác	07	(46.753.250.684)	40.000.000.000
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***8.499.279.683.311***	***6.426.037.738.298***
	Tăng các khoản phải thu	09	(1.143.215.363.133)	(507.501.795.597)
	Tăng hàng tồn kho	10	(1.105.141.244.933)	(344.031.235.813)
	(Giảm)/tăng các khoản phải trả (Không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(421.886.287.665)	26.473.246.771
	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(224.221.538.066)	58.256.335.726
	Tăng chứng khoán kinh doanh	13	(2.878.005.812.127)	(1.162.400.685.166)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(1.134.551.901.871)	(1.091.718.637.500)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(943.148.381.695)	(783.336.432.647)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(102.889.514.775)	(112.547.885.188)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***546.219.639.046***	***2.509.230.648.884***
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	(5.837.247.913.796)	(3.835.108.918.911)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	34.802.451.550	2.557.335.618
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.941.056.755.083)	(1.288.087.624.787)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.429.912.662.741	1.312.198.406.821
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(2.353.047.744.272)	(340.138.601.733)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	5.264.353.112.500	2.934.816.146.261
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	385.546.660.817	247.177.567.346
	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	***30***	***(5.016.737.525.543)***	***(966.585.689.385)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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	1.052.227.700.000	84.031.600.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33	38.751.366.184.674	26.855.704.705.799
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(28.322.218.400.919)	(27.136.265.415.448)
4.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(75.524.130.779)	(68.564.302.363)
5.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.356.843.595.174)	(521.805.682.107)
	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính	***40***	***9.049.007.757.802***	***(786.899.094.119)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**4.578.489.871.305**	**755.745.865.380**
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	**60**	**4.074.201.905.889**	**3.312.661.845.659**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	6.849.765.588	5.794.194.850
	Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	**70**	**8.659.541.542.782**	**4.074.201.905.889**

Phương Kim Trung	**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 HỢP NHẤT
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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 và các công ty con ("Tập đoàn") tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 9.208 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 8.650 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con là sản xuất công nghiệp và hạ tầng như sau:

- 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; khai thác, xử lý, cung cấp nước sạch; dịch vụ khách sạn, du lịch và cho thuê văn phòng, nhà ở, nhà xưởng,v.v.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động chủ yếu của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Góp vốn thành lập công ty con tại Công ty

Góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư GELEX

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 ("Đầu tư GELEX") với vốn điều lệ 100 tỷ VND (tỷ lệ sở hữu 100%), 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.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH Felicitas

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, Hội đồng thành viên của 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%), hoạt động chính là tư vấn đầu tư. Ngày 29 tháng 8 năm 2025, Đầu tư GELEX đã hoàn thành việc góp vốn theo phương án nêu trên để thành lập công ty con này.

Góp vốn thành lập và chuyển nhượng vốn tại khối Sản xuất công nghiệp

Góp vốn thành lập Công ty TNHH GELEX Technology

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Điện lực GELEX ("GELEX Electric" – công ty con của Công ty) đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty TNHH GELEX Technology ("GELEX Technology") với số vốn góp là 25.928.400.000 VND (tỷ lệ sở hữu 51%), hoạt động chính là phát triển sản phẩm công nghệ cao. Ngày 05 tháng 9 năm 2025, GELEX Electric đã hoàn thành việc góp vốn theo phương án nêu trên để thành lập công ty con này.

Chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ

Ngày 10 tháng 12 năm 2025, Công ty TNHH Phát điện GELEX – công ty con gián tiếp của Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ 73,16% phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ ("Phú Thạnh Mỹ") cho Sembcorp Vietnam Pte.Ltd. theo Hợp đồng mua bán ngày 10 tháng 11 năm 2023 và các văn bản thỏa thuận bổ sung. Theo đó, tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ của Công ty tại Phú Thạnh Mỹ giảm từ 73,16% xuống còn 0% và Phú Thạnh Mỹ không còn là công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Góp vốn thành lập và mua lại phần vốn góp tại khối Hạ tầng

Mua cổ phần chào bán riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("PXL")

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("Hạ tầng GELEX" – công ty con của Công ty) đã chuyển tiền mua 93.423.288 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("PXL") với số tiền 934.232.880.000 VND trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PXL. Ngày 21 tháng 3 năm 2025, PXL đã hoàn thành thủ tục cập nhật sổ cổ đông để ghi nhận Hạ tầng GELEX sở hữu 65,00%. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Hạ tầng GELEX tại PXL tăng từ 25,52% lên 65,00% và PXL trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Góp vốn thành lập và mua thêm phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng ("Titan Hải Phòng")

Ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Hạ tầng GELEX đã thông qua phương án góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng ("Titan Hải Phòng") với vốn điều lệ 488.860.000.000 VND trong đó vốn góp của Hạ tầng GELEX là 239.541.400.000 VND (tương ứng với 49,00% vốn điều lệ), hoạt động chính là đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Ngày 16 tháng 4 năm 2025, Hạ tầng GELEX đã hoàn thành việc góp vốn theo phương án nêu trên để thành lập công ty liên kết này. Ngày 11 tháng 9 năm 2025, Hạ tầng GELEX đã chuyển tiền mua 10.266.060 cổ phần của Titan Hải Phòng với số tiền 112.926.660.000 VND từ cổ đông cá nhân để nâng tỷ lệ sở hữu của Hạ tầng GELEX tại Titan Hải Phòng từ 49,00% lên 70,00%, theo đó, Titan Hải Phòng trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH FIH (VIETNAM) ("FIH")

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Hạ tầng GELEX đã thông qua phương án góp vốn thành lập FIH thuộc sở hữu 100% của Hạ tầng GELEX với vốn điều lệ 2.200.000.000.000 VND, hoạt động chính là tư vấn quản lý. Trong năm, Hạ tầng GELEX đã thực hiện góp vốn theo phương án nêu trên để thành lập công ty con này.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH G&F Residence ("G&F")

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Thành viên của FIH đã thông qua phương án góp vốn thành lập G&F thuộc sở hữu 100% của FIH với vốn điều lệ là 2.195.000.000.000 VND, hoạt động chính là tư vấn quản ý. Ngày 12 tháng 11 năm 2025, FIH đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn theo phương án nêu trên để thành lập công ty con này.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH FPMS

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Thành viên của FIH đã thông qua phương án góp vốn thành lập Công ty TNHH FPMS thuộc sở hữu 100% của FIH với vốn điều lệ là 4.000.000.000 VND, hoạt động chính là tư vấn quản lý. Ngày 12 tháng 11 năm 2025, FIH đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn theo phương án nêu trên để thành lập công ty con này.

Mua lại phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang (trước đây là Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang) ("Kim Trang")

Trong năm, Hội đồng Quản trị của Hạ tầng GELEX và Hội đồng Thành viên của G&F đã phê duyệt phương án đầu tư vào Kim Trang thông qua việc mua lại phần vốn góp từ các cổ đông cá nhân của Kim Trang. Tổng giá phí cho giao dịch là 3.059.230.000.000 VND cho 16.500.000 cổ phần, tương ứng tỷ lệ 99,698% vốn điều lệ của Kim Trang. Ngày 06 tháng 11 năm 2025, Hạ tầng GELEX và G&F đã hoàn thành việc chuyển tiền để mua cổ phần của Kim Trang theo phương án nêu trên, theo đó, Kim Trang trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

Mua lại phần vốn góp tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam

Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Tổng Công ty Viglacera – CTCP ("Viglacera" – công ty con gián tiếp của Công ty) về việc tăng tỷ lệ sở hữu vốn của Viglacera tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG") nhằm đạt mức chi phối, Viglacera đã ký hợp đồng với Nippon Sheet Glass Co., Ltd ("NSG") để nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn của NSG tại VFG với số tiền 310.589.000.000

VND. Ngày 05 tháng 6 năm 2025, Viglacera đã hoàn tất các thủ tục tăng tỷ lệ sở hữu từ 35,29% lên 100%, theo đó, VFG trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên

Căn cứ các nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông của Viglacera về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Viglacera Hưng Yên"), ngày 10 tháng 6 năm 2025, Viglacera đã hoàn tất việc góp vốn với số tiền 178.500.000.000 VND (tương ứng 51% vốn điều lệ) vào Viglacera Hưng Yên, theo đó, Viglacera Hưng Yên chính thức trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này. Hoạt động chính của Viglacera Hưng Yên là đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ

Theo các nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Hạ tầng GELEX và Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị của Viglacera về phương án góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ ("Viglacera Phú Thọ"), trong năm, Hạ tầng GELEX và Viglacera đã góp vốn vào Viglacera Phú Thọ với số tiền 374.000.000.000 VND (tương ứng tỷ lệ biểu quyết 94,44%). Hoạt động chính của Viglacera Phú Thọ là đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương

Căn cứ các nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng quản trị Viglacera về việc phê duyệt Đề án thành lập và chủ trương góp đầu tư góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương ("VIHOCE Tiên Dương"), ngày 27 tháng 10 năm 2025, Viglacera đã hoàn thành góp vốn với số tiền 825.000.000.000 VND. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của VIHOCE Tiên Dương là 1.500.000.000.000 VND, trong đó, giá trị phần vốn góp của Viglacera là 825.000.000.000 VND tương ứng với 55% vốn điều lệ. Hoạt động chính của VIHOCE Tiên Dương là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con trực tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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")	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%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số công ty con sở hữu bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con vàcông 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
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
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*

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
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
	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 hợp nhất 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

STT	Tên công ty con	Trụ sở chính	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Hoạt động chính
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
9	Công ty TNHH GELEX Technology	Hà Nội	51,00%	51,00%	Phát triển sản phẩm công nghệ cao

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

Một số cổ phần sở hữu tại các công ty con, công ty liên kết của Công ty và các công ty con được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 28) và nghĩa vụ tài chính của các công ty con.

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

Năm tài chính của 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 và các công ty con 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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

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

Hợp nhất kinh doanh

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

Trong trường hợp trước ngày Công ty mẹ đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết của công ty mẹ và đã được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khi đạt được quyền kiểm soát, trên báo cáo tài chính hợp nhất công ty mẹ đánh giá lại giá trị khoản đầu tư theo giá trị hợp lý. Phần chênh lệch giữa giá trị đánh giá lại và giá trị khoản đầu tư theo phương pháp vốn chủ sở hữu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

Mua nhóm tài sản và nợ phải trả

Trong các giao dịch mua, Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của tài sản, nợ phải trả được mua.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ tổng giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

Trong năm, Công ty và các công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang và mua thêm phần vốn góp từ đối tác sau khi góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng để đạt được quyền kiểm soát các công ty này (chi tiết tại Thuyết minh số 01). Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả đó. Theo đó, phần chênh lệch giữa giá phí và giá trị tài sản thuần của các công ty được mua được hạch toán vào hàng tồn kho. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

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.

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

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

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

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ (là tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng nơi công ty con thường xuyên có giao dịch tại thời điểm báo cáo);

- Vốn góp chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;

- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;

- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi tức, cổ tức; và

- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân năm tài chính xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá 2%) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân (nếu lựa chọn).

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (kỳ hạn gốc 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 và các công ty con nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty và các công ty con 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 lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty và các công ty con có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và khoản đầu tư dài hạn khác.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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 và các công ty con được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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:

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính được thực hiện như sau:

- Đối với hoạt động sản xuất: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 như sau:

	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	04 - 50
Máy móc, thiết bị	02 - 26
Phương tiện vận tải	02 - 17
Thiết bị quản lý	02 - 10
Tài sản khác	03 - 10

Từ ngày 01 tháng 4 năm 2025, Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà ("Viwasupco") – Công ty con gián tiếp của Công ty đã đánh giá và thay đổi thời gian hữu ích của một số tài sản cố định để phản ánh hoạt động vận hành thực tế của Viwasupco một cách phù hợp hơn, chi tiết như sau:

STT	Tên tài sản	Thời gian khấu hao trước thay đổi (số năm)	Thời gian khấu hao sau thay đổi (số năm)
1	Tuyến ống truyền tải nước sạch đoạn từ Khu xử lý đến Trạm điều tiết Tây Mỗ (km 7+800) - Mốc 1 (20km đầu)	20	14
2	Tuyến ống truyền tải nước sạch đoạn từ Khu xử lý đến Trạm điều tiết Tây Mỗ (km 7+800) - Mốc 2 (20km sau)	20	14
3	Tuyến ống truyền tải cấp II số 2, 3	20	14
4	Hạng mục Khu xử lý bùn giai đoạn II	20	14
5	Tuyến ống truyền tải cấp II số 1	20	14

Việc thay đổi thời gian khấu hao này làm tăng chi phí khấu hao và giảm lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm tài chính với số tiền là 40.992.579.374 VND.

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 hợp nhất.

Tài sản cố định hữu hình cũng bao gồm giá trị hợp lý của các tài sản cố định hữu hình khác phát sinh từ hợp nhất kinh doanh.

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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

	Số năm
Máy móc, thiết bị	05 - 20
Phương tiện vận tải và thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 10

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất, quyền khai thác mặt nước, giá trị thương hiệu, bản quyền, phần mềm máy tính, chi phí đền bù, san lấp mặt bằng, giấy phép, giấy nhượng quyền và tài sản cố định vô hình khác.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 đến 50 năm. Quyền sử dụng đất vô thời hạn không trích hao mòn.

Quyền khai thác mặt nước

Quyền khai thác mặt nước được ghi nhận là một tài sản cố định vô hình. Giá trị của quyền khai thác mặt nước hình thành từ việc hợp nhất kinh doanh được xác định theo phương pháp tính lãi vượt trội trong nhiều giai đoạn. Quyền khai thác mặt nước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong 43 năm.

Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

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

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm máy vi tính này là một bộ phận có thể tách rời với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán như tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 02 đến 08 năm.

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

Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa và bản quyền sáng chế được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa và bản quyền sáng chế được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 20 năm.

Giấy phép và giấy nhượng quyền

Giấy phép và giấy nhượng quyền thể hiện giá trị quyền khai thác mỏ tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera – công ty con thuộc Tập đoàn và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền khai thác mỏ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 13 đến 14 năm.

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản cố định vô hình khác được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 đến 20 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà cửa, quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và tài sản khác do Công ty và các công ty con 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 và quyền sử dụng đất	05 - 50
Cơ sở hạ tầng và tài sản khác	38 - 50

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

Chuyển đổi mục đích sử dụng

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của 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 niên độ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- Tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng trả trước;
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định; và
- Chi phí trả trước liên quan đến LC, các khoản vay và trái phiếu
- Chi phí trả trước khác.

Tiền thuê đất, cơ sở hạ tầng và mặt bằng trả trước

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

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Giá trị công cụ, dụng cụ phân bổ là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ quá trình sản xuất kinh doanh liên quan đến nhiều niên độ kế toán. Giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định bao gồm các chi phí sửa chữa tài sản cố định trả trước cho nhiều niên độ kế toán. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí trả trước liên quan đến LC, các khoản vay, trái phiếu

Chi phí liên quan đến LC, các khoản vay, trái phiếu thể hiện khoản phí để phát hành khoản vay và trái phiếu, bảo lãnh đã trả trước, được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời hạn khoản vay/bảo lãnh/trái phiếu.

Chi phí trả trước khác

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa mặt bằng, showroom và các khoản 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 hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Chi phí phải trả

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

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.

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 hàng hóa hay dịch vụ chưa được cung cấp hoặc chuyển giao. Công ty và các công ty con ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty và các công ty con sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

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 công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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).

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

(a) Công ty và các công ty con 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 và các công ty con 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 và các công ty con sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán điện được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu bán điện được ghi nhận khi có biên bản xác nhận lượng điện phát lên lưới điện Quốc gia.

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê bất động sản dài hạn

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

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

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

Trong năm, Tổng Công ty Viglacera - CTCP (công ty con của Công ty) đã ghi nhận doanh thu từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liên với quyền sở hữu của lô đất đã được chuyển giao cho khách thuê. Nếu doanh thu từ việc cho thuê bất động sản và đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu hợp nhất, giá vốn hợp nhất và lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ của Công ty cho năm nay là:

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất	Chênh lệch
	VND	VND	VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	2.892.317.782.501	50.505.774.822	2.841.812.007.679
Giá vốn cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	1.337.208.337.030	32.118.604.355	1.305.089.732.675
Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	**1.555.109.445.471**	**18.387.170.467**	**1.536.722.275.004**

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.

Giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị ("GELEX Quảng Trị") đã được hoàn tất vào ngày 08 tháng 5 năm 2024. Theo điều khoản trong hợp đồng mua bán, các bên sẽ thực hiện quyết toán giá trị hợp đồng dựa trên sản lượng dài hạn của GELEX Quảng Trị được tư vấn xác định sau hai (02) năm kể từ ngày chuyển nhượng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, doanh thu tài chính từ việc chuyển nhượng được ghi nhận dựa trên giá chuyển nhượng tương ứng với sản lượng thực tế của GELEX Quảng Trị cho năm 2025. Sản lượng dự kiến sẽ được xem xét lại tại mỗi thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất, phần chênh lệch giữa số tiền Công ty đã nhận thanh toán và doanh thu tài chính xác định được ghi nhận trên khoản mục Người mua trả tiền trước và sẽ được quyết toán theo thời hạn nêu trên.

Hợp đồng xây dựng

Trong trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập 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 hợp nhất 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.

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi 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.

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. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua thêm phần vốn góp và nắm quyền kiểm soát Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG")

Trong năm, Tổng Công ty Viglacera – CTCP ("Viglacera") đã hoàn thành việc mua toàn bộ phần vốn góp của Nippon Sheet Glass Co., Ltd tại VFG, theo đó tỷ lệ sở hữu của Viglacera trong VFG tăng từ 35,29% lên thành 100%. Đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại, giá phí khoản đầu tư vào VFG được tính bằng giá phí khoản đầu tư tại ngày Viglacera đạt được quyền kiểm soát ("ngày mua") VFG cộng với giá phí khoản đầu tư của lần mua trước được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày mua.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VFG tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	Giá trị hợp lý xác định tại ngày mua
Tài sản	**VND**
Tiền và các khoản tương đương tiền	134.152.241.257
Các khoản phải thu ngắn hạn	28.571.236.341
Hàng tồn kho	285.005.051.819
Tài sản ngắn hạn khác	4.627.258.905
Tài sản cố định	183.305.906.641
Tài sản dài hạn khác	9.569.988.904
Tổng tài sản	**645.231.683.867**
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	91.592.533.942
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	29.226.054.009
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	769.457.584
Phải trả người lao động	8.697.484.958
Chi phí phải trả ngắn hạn	17.480.803.522
Phải trả ngắn hạn khác	11.717.040.702
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30.000.000.000
Tổng nợ phải trả	**189.483.374.717**
Tổng tài sản thuần [a]	**455.748.309.150**
Lợi thế thương mại [b]	11.841.691.790
Cổ đông không kiểm soát [c]	13.954.199.455
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d]= [a] + [b]+ [c]	**481.544.200.395**
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	*310.589.000.000*

	Giá trị hợp lý xác định tại ngày mua
Tài sản	**VND**
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	*170.955.200.395*
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua hợp nhất công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	134.152.241.257
Tiền chi mua Công ty con	(310.589.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua Công ty con	**(176.436.758.743)**

Mua cổ phần chào bán riêng lẻ và nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("PXL")

Trong năm, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("Hạ tầng GELEX") đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 93.423.288 cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PXL nâng tỷ lệ sở hữu tại PXL từ 25,52% lên 65,00%. Đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại, giá phí khoản đầu tư vào PXL được tính bằng giá phí khoản đầu tư tại ngày Hạ tầng GELEX đạt được quyền kiểm soát ("ngày mua") PXL cộng với giá phí khoản đầu tư của lần mua trước được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày mua.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của PXL tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	Giá trị hợp lý xác định tại ngày mua
Tài sản	**VND**
Tiền và các khoản tương đương tiền	934.605.610.300
Đầu tư tài chính ngắn hạn	537.120.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	59.290.852.519
Hàng tồn kho	120.323.592.855
Tài sản ngắn hạn khác	12.302.339.241
Tài sản cố định	3.406.491.079
Bất động sản đầu tư	96.477.028.539
Tài sản dài hạn khác	419.884.444.853
Tổng tài sản	**1.646.827.479.386**
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	273.991.601
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.805.777.821
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	2.018.131.034
Phải trả người lao động	567.623.370
Chi phí phải trả ngắn hạn	665.877.200
Phải trả ngắn hạn khác	44.705.064.469
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.045.000.000
Tổng nợ phải trả	**73.081.465.495**
Tổng tài sản thuần [a]	**1.573.746.013.891**
Lợi thế thương mại [b]	114.445.728.309
Cổ đông không kiểm soát [c]	(540.085.116.449)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d]= [a] + [b]+[c]	**1.148.106.625.751**
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	*934.232.880.000*
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	*213.873.745.751*

	Giá trị hợp lý xác định tại ngày mua
	VND
Tài sản	
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua hợp nhất công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	934.605.610.300
Tiền chi mua Công ty con	(934.232.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua Công ty con	**372.730.300**

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	12.921.277.618	28.869.224.099
Tiền gửi không kỳ hạn	3.286.106.529.412	2.003.127.126.653
Tiền đang chuyển	1.044.614.257	1.552.791.555
Các khoản tương đương tiền (i)	5.359.469.121.495	2.040.652.763.582
	8.659.541.542.782	**4.074.201.905.889**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại và chứng chỉ tiền gửi bằng VND với kỳ hạn gốc không quá 03 tháng và hưởng mức lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 6,62%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, một số khoản tiền gửi được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 28).

7. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

a. 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)	880.953.796.923	(i)	-	400.000.000.000	(i)	-
Cổ phiếu (ii)	6.544.684.992.140	7.352.575.947.200	(137.184.567.815)	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 Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank	*1.839.417.167.200*	*1.747.409.360.400*	*(92.007.806.800)*	-	-	-
- Cổ phiếu Khác	*1.407.815.408.996*	*1.623.678.869.000*	*(45.176.761.015)*	*850.180.560.992*	*1.008.637.074.750*	*(23.975.524.800)*
	7.425.638.789.063		**(137.184.567.815)**	**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 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 loại trái phiếu và cổ phiếu này là chứng khoán kinh doanh ngắn hạn dựa trên chủ trương nắm giữ nhằm mục đích kinh doanh được Ban Tổng Giám đốc Công ty và một số công ty con xây dựng trước khi đầu tư và không thay đổi đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Một số chứng khoán kinh doanh là trái phiếu được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 28).

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b1. Ngắn hạn	**2.678.740.470.024**	**2.678.740.470.024**	**519.034.532.083**	**519.034.532.083**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.678.740.470.024	2.678.740.470.024	519.034.532.083	519.034.532.083
b2. Dài hạn	**3.128.300.000**	**3.128.300.000**	**1.752.300.000**	**1.752.300.000**
- Tiền gửi có kỳ hạn	1.376.000.000	1.376.000.000	-	-
- Trái phiếu	1.670.000.000	*1.670.000.000*	1.670.000.000	*1.670.000.000*
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	*82.300.000*	82.300.000	*82.300.000*

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại bằng VND với kỳ hạn gốc trên 3 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng với lãi suất từ 2,8%/năm đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,6%/năm đến 7,3%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 28).

8. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu khách hàng sản xuất kinh doanh thiết bị điện	1.241.821.604.685	1.209.137.470.613
- Công ty Cổ phần Thương mại Vật liệu điện Nam Hà Nội	*147.747.842.808*	-
- Công ty TNHH Furukawa Automotive Parts (Việt Nam)	*133.815.358.136*	*69.585.017.314*
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Đức Tường	*98.145.687.443*	*83.652.999.497*
- Các khoản phải thu khách hàng khác	*862.112.716.298*	*1.055.899.453.802*
Phải thu khách hàng liên quan sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	586.997.995.980	652.958.111.880
Phải thu khách hàng sản xuất, kinh doanh năng lượng và nước sạch	371.808.691.493	228.279.132.141
- Công ty Mua bán điện - Tập đoàn Điện lực Việt nam	*55.314.195.344*	*107.997.713.031*
- Các khoản phải thu khách hàng khác	*316.494.496.149*	*120.281.419.110*
Phải thu khách hàng liên quan bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	179.987.426.286	136.200.224.141
Phải thu khách hàng khác	113.948.522.308	109.208.832.320
	2.494.564.240.752	**2.335.783.771.095**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	35.373.581.703	64.486.906.664

Quyền thụ hưởng một số khoản phải thu được sử dụng để bảo đảm cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 28).

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Việt Kim	227.803.250.669	405.711.348.995
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 số 5	63.814.763.442	51.647.389.235
Công ty Cổ phần Xây dựng Kinex Việt Nam	31.732.092.646	26.851.769.690
Công ty Cổ phần Dây đồng TSM	-	200.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Central	-	6.832.969.229
Các đối tượng khác	712.845.804.467	374.902.217.250
	1.296.315.799.500	**1.211.916.380.704**
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	744.594.036	5.824.999.111

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Container Việt Nam (i)	400.000.000.000	-
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận (i) (iii)	88.500.000.000	110.625.000.000
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ HEM (i)	40.000.000.000	-
Các đối tượng khác	21.450.000.000	4.450.000.000
	549.950.000.000	**115.075.000.000**
Trong đó: Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	128.500.000.000	110.625.000.000
b. Dài hạn (ii)		
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	267.648.146.591	319.448.146.591
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận (iii)	245.125.000.000	343.625.000.000
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)	194.897.402.048	250.605.130.496
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	142.857.728.448	70.000.000.000
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	121.394.209.160	121.394.209.160
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401	-
	998.590.640.648	**1.105.072.486.247**
Trong đó: Phải thu về cho vay dài hạn từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	245.125.000.000	1.105.072.486.247

(i) Phản ánh các khoản cho vay ngắn hạn và cho vay dài hạn đến hạn thu hồi trong vòng 12 tháng với lãi suất 5,5%/năm đến 10,5%/năm.

(ii) Phản ánh các khoản cho vay dài hạn có thời hạn từ 10 đến 15 năm với lãi suất trong năm từ 9,0%/năm đến 9,5%/năm.

(iii) Quyền thụ hưởng khoản cho vay Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận được sử dụng để bảo đảm cho khoản trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 28).

11. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	619.440.500.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng Cổ phần	-	280.000.000.000
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	84.838.086.320	116.425.968.604
Ký cược, ký quỹ	155.787.422.748	144.537.733.601
Tạm ứng	104.172.565.214	112.242.773.086
Phải thu ngắn hạn khác	248.746.279.129	212.161.001.836
	1.212.984.853.411	**865.367.477.127**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	9.015.946.009	120.102.774.378
b. Dài hạn		
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng (ii)	1.115.880.999.413	208.460.910.641
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh/chuyển nhượng	127.218.942.920	-
Ký cược, ký quỹ	70.100.378.619	80.375.124.131
Phải thu dài hạn khác	6.146.077.979	4.739.744.868
	1.319.346.398.931	**293.575.779.640**
Trong đó: Phải thu dài hạn từ khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	-	3.826.027.398

(i) Thể hiện giá trị Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX - công ty con của Công ty đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ("Savico") để mua lại phần vốn góp và kế thừa toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của Savico trong hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Savico và Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về dự án đầu tư khu nhà ở (bao gồm hạng mục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh địa ốc) tại Khu đất tại xã Cần Giờ, thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Phản ánh số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phương án được phê duyệt. Số tiền này sẽ được bù trừ, nhưng mức bù trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (i)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi (i)	Dự phòng
a. Ngắn hạn						
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (i)	612.121.311.225	55.235.574.770	556.885.736.455	531.838.594.362	40.885.990.204	490.952.604.158
b. Dài hạn						
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi (i)	81.062.826.923	-	81.062.826.923	-	-	-
	693.184.138.148	**55.235.574.770**	**637.948.563.378**	**531.838.594.362**	**40.885.990.204**	**490.952.604.158**

(i) Giá trị có thể thu hồi của các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi là giá gốc của các khoản phải thu trừ đi giá trị dự phòng theo các quy định hiện hành cho các khoản phải thu đó.

13. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	782.729.304.930	-	907.486.246.132	-
Nguyên liệu, vật liệu	2.821.019.590.775	(36.826.744.045)	1.688.839.850.563	(49.727.374.755)
Công cụ, dụng cụ	98.792.987.140	(8.408.685.368)	85.660.108.808	(4.281.959.507)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.032.795.901.576	(7.608.983.417)	2.315.848.269.873	(6.551.633.931)
Thành phẩm	4.647.570.209.117	(180.711.159.540)	3.681.580.845.762	(127.816.976.339)
Hàng hoá	262.540.697.382	(9.463.074.793)	157.863.997.004	(6.126.947.566)
Hàng gửi đi bán	55.651.973.529	(3.117.576.043)	42.065.656.527	(240.330.695)
	14.701.100.664.449	**(246.136.223.206)**	**8.879.344.974.669**	**(194.745.222.793)**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền khoảng 64 tỷ VND (năm 2024 trích lập khoảng 46 tỷ VND) và hoàn nhập dự phòng với số tiền khoảng 13 tỷ VND (năm 2024 hoàn nhập 115 tỷ VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu năm.

Một số hàng tồn kho của Công ty và các công ty con được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 28).

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	24.254.872.200	7.657.653.431
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	20.360.413.344	7.097.158.494
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	13.002.797.257	12.043.799.029
Chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu phát hành	4.058.082.192	7.504.954.091
Chi phí sử dụng đất, quản lý KCN, thuê đất, CHST	1.452.643.505	3.691.932.168
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	15.966.239.161	31.016.390.324
	79.095.047.659	**69.011.887.537**
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng (i)	864.677.719.394	799.025.694.236
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	152.566.893.848	36.641.283.995
Chi phí trả trước liên quan đến LC và các khoản vay, trái phiếu	93.136.833.930	19.993.480.353
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	71.045.713.573	92.265.003.916
Chi phí trả trước dài hạn khác	56.966.637.827	66.039.227.027
	1.238.393.798.572	**1.013.964.689.527**

(i) Một số quyền sử dụng đất từ các hợp đồng thuê đất của Công ty và các công ty con được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 28).

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	**13.256.912.066.151**	**10.537.142.747.481**	**704.632.528.997**	**134.875.575.498**	**12.932.999.532**	**24.646.495.917.659**
Tăng trong năm	664.313.645.177	278.171.387.555	95.318.022.002	10.232.605.539	-	1.048.035.660.273
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	102.875.669.897	7.913.202.112	203.860.000	-	110.992.732.009
Chuyển từ bất động sản đầu tư	145.960.230.863	2.610.526.958	-	11.374.914.397	-	159.945.672.218
Tăng do hợp nhất kinh doanh	310.741.946.556	1.271.496.511.626	7.109.755.455	1.607.990.985	-	1.590.956.204.622
Giảm do thoái vốn công ty con	(956.537.080.850)	(694.246.459.339)	(4.348.568.753)	(507.286.542)	-	(1.655.639.395.484)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(4.865.956.277)	(548.162.594)	-	(2.310.860.849)	-	(7.724.979.720)
Thanh lý, nhượng bán	(94.691.330.937)	(150.287.396.360)	(16.853.787.657)	(7.513.318.485)	-	(269.345.833.439)
Giảm do quyết toán	(13.413.488.426)	-	-	-	-	(13.413.488.426)
Tăng, giảm khác	77.760.695	(3.874.102.328)	519.657.285	-	-	(3.276.684.348)
Số dư cuối năm	**13.308.497.792.952**	**11.343.340.722.896**	**794.290.809.441**	**147.963.480.543**	**12.932.999.532**	**25.607.025.805.364**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	**4.533.113.553.769**	**6.612.345.397.558**	**449.680.036.310**	**65.560.333.120**	**8.639.889.578**	**11.669.339.210.335**
Khấu hao trong năm	573.323.153.228	618.198.095.301	56.724.371.460	8.119.048.705	1.017.923.312	1.257.382.592.006
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	86.078.663.978	4.147.273.648	181.592.419	-	90.407.530.045
Chuyển từ bất động sản đầu tư	46.084.618.701	2.787.140.416	-	13.067.015.617	-	61.938.774.734
Tăng do hợp nhất kinh doanh	290.036.939.768	1.169.714.517.321	5.408.696.572	1.492.005.297	-	1.466.652.158.958
Giảm do thoái vốn công ty con	(369.370.649.851)	(430.268.337.464)	(4.182.102.114)	(505.900.251)	-	(804.326.989.680)
Phân loại lại sang bất động sản đầu tư	(970.767.348)	(407.687.195)	-	(1.882.359.993)	-	(3.260.814.536)
Thanh lý, nhượng bán	(72.850.207.331)	(137.844.098.330)	(14.876.977.930)	(6.648.958.851)	-	(232.220.242.442)
Tăng, giảm khác	382.308.364	181.527.153	871.591.561	(880.362.371)	-	555.064.707
Số dư cuối năm	**4.999.748.949.300**	**7.920.785.218.738**	**497.772.889.507**	**78.502.413.692**	**9.657.812.890**	**13.506.467.284.127**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	**8.723.798.512.382**	**3.924.797.349.923**	**254.952.492.687**	**69.315.242.378**	**4.293.109.954**	**12.977.156.707.324**
Tại ngày cuối năm	**8.308.748.843.652**	**3.422.555.504.158**	**296.517.919.934**	**69.461.066.851**	**3.275.186.642**	**12.100.558.521.237**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là khoảng 3.957 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 1.568 tỷ VND).

Một số tài sản cố định hữu hình đã được dùng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và các công ty con (Thuyết minh số 28). Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 5.757 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 6.515 tỷ VND).

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

	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải và thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**319.213.121.224**	**16.592.805.918**	**335.805.927.142**
Thuê trong năm	56.727.069.358	2.853.707.760	59.580.777.118
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	56.300.000	4.000.000	60.300.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(102.875.669.897)	(8.117.062.112)	(110.992.732.009)
Tăng khác	108.081.819	-	108.081.819
Số dư cuối năm	**273.228.902.504**	**11.333.451.566**	**284.562.354.070**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**41.588.860.305**	**6.103.542.419**	**47.692.402.724**
Khấu hao trong năm	43.816.880.343	2.902.966.339	46.719.846.682
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(86.078.663.978)	(4.328.866.067)	(90.407.530.045)
Tăng khác	6.334.375.825	-	6.334.375.825
Số dư cuối năm	**5.661.452.495**	**4.677.642.691**	**10.339.095.186**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**277.624.260.919**	**10.489.263.499**	**288.113.524.418**
Tại ngày cuối năm	**267.567.450.009**	**6.655.808.875**	**274.223.258.884**

17. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền khai thác mặt nước	Chi phí đền bù, chuẩn bị mặt bằng	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa và bản quyền sáng chế	Phần mềm máy tính	Giấy phép và giấy nhượng quyền	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ								
Số dư đầu năm	**186.628.455.708**	**384.184.174.786**	**93.259.704.164**	**5.071.016.121**	**112.458.103.936**	**42.496.413.266**	**8.739.197.834**	**832.837.065.815**
Mua trong năm	-	-	-	4.295.685.000	9.086.016.250	-	-	13.381.701.250
Tăng do hợp nhất kinh doanh	139.784.369.082	-	23.954.591.427	-	1.893.144.084	-	-	165.632.104.593
Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(9.496.288.442)	-	-	-	-	-	-	(9.496.288.442)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	(699.940.250)	-	-	(699.940.250)
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	8.705.198.486	-	-	-	-	-	-	8.705.198.486
Số dư cuối năm	**325.621.734.834**	**384.184.174.786**	**117.214.295.591**	**9.366.701.121**	**122.737.324.020**	**42.496.413.266**	**8.739.197.834**	**1.010.359.841.452**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ								
Số dư đầu năm	**38.722.209.809**	**72.854.365.964**	**24.930.027.255**	**1.784.404.419**	**74.956.962.653**	**10.403.955.340**	**2.502.463.219**	**226.154.388.659**
Khấu hao trong năm	8.400.526.042	10.783.391.556	2.186.773.796	**212.148.289**	11.559.737.645	2.925.347.238	468.888.473	36.536.813.039
Tăng do hợp nhất kinh doanh	78.202.822.157	-	23.194.859.664	-	1.834.427.216	-	-	103.232.109.037
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	(699.940.250)	-	-	(699.940.250)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	2.861.344.821	-	-	-	-	-	-	2.861.344.821
Số dư cuối năm	**128.186.902.829**	**83.637.757.520**	**50.311.660.715**	**1.996.552.708**	**87.651.187.264**	**13.329.302.578**	**2.971.351.692**	**368.084.715.306**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI								
Tại ngày đầu năm	**147.906.245.899**	**311.329.808.822**	**68.329.676.909**	**3.286.611.702**	**37.501.141.283**	**32.092.457.926**	**6.236.734.615**	**606.682.677.156**
Tại ngày cuối năm	**197.434.832.005**	**300.546.417.266**	**66.902.634.876**	**7.370.148.413**	**35.086.136.756**	**29.167.110.688**	**5.767.846.142**	**642.275.126.146**

Nguyên giá tài sản cố định vô hình khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 50,7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 50,7 tỷ VND).

Một số tài sản cố định vô hình được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty và các công ty con (Thuyết minh số 28). Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 38 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 32,6 tỷ VND).

18. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng và tài sản khác	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**2.069.155.567.030**	**11.919.927.445.762**	**13.989.083.012.792**
Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	798.835.367.464	1.796.041.588.809	2.594.876.956.273
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(457.983.106.471)	(457.983.106.471)
Điều chỉnh sang tài sản cố định	(154.665.429.349)	(13.985.441.355)	(168.650.870.704)
Phân loại lại từ tài sản cố định	4.865.956.277	2.859.023.443	7.724.979.720
Thanh lý bất động sản đầu tư	(74.745.514.589)	-	(74.745.514.589)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	108.109.038.545	-	108.109.038.545
Chuyển sang hàng tồn kho để kinh doanh	(90.166.656.265)	-	(90.166.656.265)
Giảm khác	(14.578.357.491)	-	(14.578.357.491)
Số dư cuối năm	**2.646.809.971.622**	**13.246.859.510.188**	**15.893.669.481.810**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**665.530.341.456**	**10.807.350.299.943**	**11.472.880.641.399**
Trích khấu hao trong năm	72.095.653.499	1.611.290.148.849	1.683.385.802.348
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(454.436.327.513)	(454.436.327.513)
Điều chỉnh sang tài sản cố định	(48.945.963.522)	(15.854.156.033)	(64.800.119.555)
Phân loại lại từ tài sản cố định	970.767.348	2.290.047.188	3.260.814.536
Thanh lý bất động sản đầu tư	(65.145.186.833)	-	(65.145.186.833)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	11.632.010.006	-	11.632.010.006
Giảm khác	(837.445.647)	-	(837.445.647)
Số dư cuối năm	**635.300.176.307**	**11.950.640.012.434**	**12.585.940.188.741**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**1.403.625.225.574**	**1.112.577.145.819**	**2.516.202.371.393**
Tại ngày cuối năm	**2.011.509.795.315**	**1.296.219.497.754**	**3.307.729.293.069**

(i) Thể hiện giá trị điều chỉnh do ảnh hưởng của thay đổi tổng mức đầu tư tại các dự án bất động sản khu công nghiệp do Tổng Công ty Viglacera – CTCP ("Viglacera") đầu tư theo các quyết định của Hội đồng Quản trị của Viglacera.

Bất động sản đầu tư bao gồm Tòa nhà GELEX Tower, tòa nhà CADIVI Tower, tòa văn phòng tại dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn (phần diện tích cho thuê) và máy móc, thiết bị gắn liền với tòa nhà; nhà xưởng và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của các dự án khu công nghiệp: Tiên Sơn, Yên Phong, Yên Phong mở rộng, Yên Phong II-C, Đồng Văn IV, Đông Mai, Phú Hà, Hải Yên, Tiền Hải, Thuận Thành và Yên Mỹ, v.v. và phần thương mại các dự án: Trung tâm thương mại Thăng Long Mall, Tòa nhà 17 tầng Viglacera, Nhà ở xã hội để cho thuê D15, D16

Đặng Xá, 671 Hoàng Hoa Thám, Khu đô thị Đặng Xá, Ngã 6 Bắc Ninh giai đoạn 1, Nhà thấp tầng Đại Mỗ, Nhà thấp tầng Tây Mỗ, Nhà OCT2 Xuân Phương, Sàn thương mại thuộc Chung cư Huỳnh Tấn Phát và các dự án khác.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê với giá trị là khoảng 11.355 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 10.292 tỷ VND).

Một số bất động sản đầu tư của Công ty và các công ty con đã được dùng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 28). Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay là khoảng 770,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 181,3 tỷ VND).

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 thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án xây dựng văn phòng khách sạn tại số 10 Trần Nguyên Hãn	2.565.323.303.713	1.388.161.283.548
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.779.264.854.124	2.116.660.692.130
Giai đoạn 2 - Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông	1.173.452.037.121	268.510.262.578
Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Sông Công II, giai đoạn 2	808.601.710.630	197.794.002.378
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà - Giai đoạn 1	661.871.582.824	780.195.377.448
Dự án Khu công nghiệp Yên Mỹ	518.145.457.751	561.692.749.551
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera	495.880.629.531	482.601.472.479
Dự án Khu công nghiệp Vimariel	495.616.648.140	460.702.696.662
Dự án Nhà máy Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ giai đoạn 2	285.506.566.036	226.415.656.945
Dự án Khu Công nghiệp Tiền Hải Thái Bình	209.457.346.576	567.455.107.466
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	175.642.294.188	149.385.843.263
Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cao cấp tại 799 Kinh Dương Vương (i)	127.543.482.364	127.443.482.364
Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	59.702.081.388	-
Xây dựng cơ bản dở dang khác	623.441.172.425	601.754.741.199
	9.979.449.166.811	**7.928.773.368.011**

(i) Đây là tiền sử dụng đất cho diện tích 5.092 m^2 tại đường Kinh Dương Vương, phường Phú Lâm, thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam - Công ty con gián tiếp của Công ty đã tạm nộp vào ngân sách Nhà nước.

Một số tài sản hình thành từ các dự án được sử dụng để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 28).

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị của chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là khoảng 131,5 tỷ VND (năm trước: khoảng 92,8 tỷ VND).

20. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

Chi tiết các khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Số đầu năm	Chênh lệch tỷ giá hối đoái do chuyển đổi báo cáo bằng ngoại tệ	Góp vốn/Mua trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	Phân phối lợi nhuận và điều chỉnh khác	Chuyển thành công ty con	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND		VND
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	1.202.443.835.579	-	26.891.276.500	-	103.748.716.119	(42.930.634.986)	-	1.290.153.193.212
Công ty TNHH Titan Corporation	609.244.037.518	-	93.345.000.000	-	(73.798.046.728)	-	-	628.790.990.790
Công ty TNHH S.A.S - CTAMAD	260.545.293.714	-	-	-	84.408.881.926	(44.905.611.569)	-	300.048.564.071
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	-	-	-	278.246.770.742	-	-	-	278.246.770.742
Công ty SanVig - CTCP	141.832.506.629	11.154.694.779	6.237.292.160	-	9.489.161.011	758.930.529	-	169.472.585.109
Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận	87.572.917.946	-	-	-	12.972.205.462	-	-	100.545.123.408
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	95.695.733.333	-	-	-	1.141.005.427	-	-	96.836.738.760
Công ty TNHH Chế tạo điện cơ HEM	19.472.464.413	-	-	-	6.240.078.986	(2.280.000.000)	-	23.432.543.399
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	28.460.050.397	-	-	-	(5.324.977.602)	-	-	23.135.072.795
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	21.993.948.099	-	-	-	392.435.070	-	-	22.386.383.169
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	8.247.847.365	-	-	-	1.456.796.632	-	-	9.704.643.997
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	3.088.914.688	-	-	-	181.544.894	-	-	3.270.459.582
Công ty Cổ phần Vinafacade	909.380.000	-	-	-	-	-	-	909.380.000
Công ty Cổ phần Magno GMHB	226.185.000	-	-	-	-	-	-	226.185.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	220.005.028.561	-	-	-	-	-	(220.005.028.561)	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	156.053.213.040	-	-	-	(12.990.805.013)	-	(143.062.408.027)	-

	Số đầu năm	Chênh lệch tỷ giá hối đoái do chuyển đổi báo cáo bằng ngoại tệ	Góp vốn/Mua trong năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	Phân phối lợi nhuận và điều chỉnh khác	Chuyển thành công ty con	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND		VND
Công ty cổ phần Titan Hải Phòng	-	-	239.541.400.000	-	3.951.587.940	-	(243.492.987.940)	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng (*)	-	-	-	-	-	-	-	-
	2.855.791.356.282	**11.154.694.779**	**366.014.968.660**	**278.246.770.742**	**131.868.584.125**	**(89.357.316.026)**	**(606.560.424.528)**	**2.947.158.634.034**

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

Công ty	Năm nay	Năm trước
Hoạt động kinh doanh có lãi	11 công ty	7 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	7 công ty	9 công ty
Đang trong giai đoạn đầu tư	-	-
Đang trong quá trình giải thể	1 công ty	-

Trong năm, các giao dịch giữa Công ty và các công ty con với các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, mua hàng hóa và các hoạt động tài chính liên quan đến góp vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia như trình bày tại Thuyết minh số 44.

(*) Các công ty hiện đang trong tình trạng âm vốn chủ sở hữu. Do đó, phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nên giá trị khoản đầu tư đã được ghi giảm xuống bằng 0 VND theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty không ghi nhận thêm khoản lãi lỗ nào từ khoản đầu tư các công ty này trong năm theo quy định của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

b. Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Genfarma	127.400.000.000	-	(i)	-	-	(i)
Công ty Cổ phần Viwaco	120.734.325.759	-	257.165.550.000	120.734.325.759	-	241.470.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	28.500.000.000	(28.500.000.000)	(i)	-	-	-
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	28.382.391.454	(28.382.391.454)	(i)	-	-	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11.000.000.000	(11.000.000.000)	(i)	-	-	(i)
Công ty Cổ phần Visaho	5.400.000.000	-	(i)	5.400.000.000	-	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.178.670.000	-	6.547.065.000	2.178.670.000	-	6.945.974.400
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh Nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	(623.330.293)	(i)	1.305.017.929	(605.000.000)	(i)
Công ty Cổ phần Cầu Xây	1.184.497.242	-	(i)	1.184.497.242	-	(i)
Công ty Cổ phần Công nghệ cao	1.057.011.301	-	(i)	1.057.011.301	-	(i)
Các đơn vị khác	1.568.170.773	(590.183.489)	(i)	1.568.167.173	(608.513.782)	(i)
	328.710.084.458	**(69.095.905.236)**		**133.427.689.404**	**(1.213.513.782)**	

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn chứng khoán nơi cổ phiếu được giao dịch tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào các công ty chưa niêm yết này.

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	**2.077.668.435.830**
Tăng trong năm	126.287.420.099
Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(70.494.847.878)
Số dư cuối năm	**2.133.461.008.051**
PHÂN BỔ LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	**1.019.695.300.266**
Phân bổ trong năm	216.194.907.031
Giảm do thoái vốn tại Công ty con	(61.682.991.895)
Số dư cuối năm	**1.174.207.215.402**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	**1.057.973.135.564**
Tại ngày cuối năm	**959.253.792.649**

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ	Số đầu năm VND Giá trị/ Số có khả năng trả nợ
Phải trả người bán sản xuất kinh doanh thiết bị điện	547.317.384.466	1.163.617.770.663
- INTELLIGENT ENERGY TECH LIMITED	*96.538.245.270*	-
- Xian Qiyuan Mechanical & Electrical Equipment Co., Ltd	*66.895.528.178*	-
- Phải trả các người bán khác	*383.883.611.018*	*1.163.617.770.663*
Phải trả người bán liên quan sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	1.128.988.644.365	987.663.155.507
Phải trả người bán liên quan bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	941.050.591.733	818.273.313.786
Phải trả người bán sản xuất, kinh doanh năng lượng và nước sạch	305.949.861.442	49.855.091.016
Phải trả người bán khác	221.537.288.651	132.099.282.236
	3.144.843.770.657	**3.151.508.613.208**
Trong đó: Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	56.691.796.548	66.905.188.887

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước liên quan bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	1.049.132.573.601	1.864.067.773.572
Người mua trả tiền trước liên quan sản xuất kinh doanh thiết bị điện	606.877.496.687	294.776.602.849
Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	193.091.191.681	-
Người mua trả tiền trước liên quan sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	144.716.107.649	32.187.391.333
Người mua trả tiền trước khác	31.968.155.970	21.790.530.087
	2.025.785.525.588	**2.212.822.297.841**
b. Dài hạn		
Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd.	-	214.545.803.726
	-	**214.545.803.726**

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Tăng phải thu do hợp nhất kinh doanh	Tăng phải nộp do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Giảm do thoái vốn Công ty con	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	35.423.854.885	56.391.323.006	-	-	1.570.114.285.616	1.571.728.225.976	-	8.571.380.758	27.924.908.519
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	11.713.129	-	-	-	7.959.472.604	7.719.282.036	-	22.689.703	251.167.142
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	7.053.988.456	506.574.698.346	-	3.917.744.605	1.588.711.637.272	943.148.381.695	523.889.668	1.821.756.868	1.150.299.577.272
Thuế Thu nhập cá nhân	2.435.208.110	12.254.956.454	-	908.424.602	196.498.016.085	197.785.726.884	299.923.684	3.377.239.606	12.517.778.069
Thuế Tài nguyên	3.642.339	2.647.595.845	-	-	34.339.360.918	32.658.863.264	2.992.936.579	-	1.331.514.581
Thuế Nhà đất, tiền thuê đất	2.129.084.211	25.859.476.908	756.200.000	-	68.974.817.185	86.447.991.200	-	16.771.674.731	22.272.693.413
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	887.206.700	57.016.591.499	-	8.535.647	58.499.164.800	52.922.327.236	1.978.886.520	778.257.696	60.514.129.187
	47.944.697.830	**660.744.642.058**	**756.200.000**	**4.834.704.854**	**3.525.096.754.480**	**2.892.410.798.291**	**5.795.636.451**	**31.342.999.362**	**1.275.111.768.183**

25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.090.415.093.440	1.036.824.251.858
Chi phí lãi vay	136.662.542.849	65.323.000.874
Chi phí phải trả khác	242.883.104.873	152.115.880.549
	1.469.960.741.162	**1.254.263.133.281**
b. Dài hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	202.776.000.335	238.323.318.020
Chi phí phải trả khác	1.445.139.636	12.711.838.871
	204.221.139.971	**251.035.156.891**

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	173.781.989.490	53.098.576.998
Các khoản khác	12.323.162.552	3.620.251.414
	186.105.152.042	**56.718.828.412**
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	3.219.502.199.358	3.056.006.095.194
Các khoản khác	-	38.997.876.311
	3.219.502.199.358	**3.095.003.971.505**
Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	86.072.817	86.072.817

27. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	201.115.814.218	91.160.713.008
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	62.525.681.822	104.868.586.596
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	43.558.063.000	141.423.818.432
Các khoản phải trả, phải nộp khác	208.423.243.545	217.860.554.488
	515.622.802.585	**555.313.672.524**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	128.248.072.119	83.213.836.584
Các khoản phải trả, phải nộp khác	822.305.500	832.305.500
	129.070.377.619	**84.046.142.084**
Trong đó: Phải trả khác dài hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	94.680.099	94.680.099

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm		Trong năm				Số cuối năm	
		VND				VND		VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**7.145.743.255.892**	**7.145.743.255.892**	**30.000.000.000**	**34.535.291.618.626**	**32.166.946.488.432**	**-**	**9.544.088.386.086**	**9.544.088.386.086**
Vay ngân hàng (i)	7.039.459.141.420	7.039.459.141.420	30.000.000.000	28.392.294.810.645	26.446.990.405.561	-	9.014.763.546.504	9.014.763.546.504
Vay đối tượng khác	106.284.114.472	106.284.114.472	-	6.142.996.807.981	5.719.956.082.871	-	529.324.839.582	529.324.839.582
Nợ dài hạn đến hạn trả	**1.093.320.564.827**	**1.093.320.564.827**	**-**	**2.875.555.385.234**	**1.266.808.271.831**	**77.785.000.000**	**2.624.282.678.230**	**2.624.282.678.230**
Vay dài hạn và nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	1.093.320.564.827	1.093.320.564.827	-	2.875.555.385.234	1.266.808.271.831	77.785.000.000	2.624.282.678.230	2.624.282.678.230
	8.239.063.820.719	**8.239.063.820.719**	**30.000.000.000**	**37.410.847.003.860**	**33.433.754.760.263**	**77.785.000.000**	**12.168.371.064.316**	**12.168.371.064.316**

(i) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn theo ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.695.351.644.334	1.574.755.401.675
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	2.202.950.487.292	2.446.438.018.421
Ngân hàng TMCP Quân đội	1.165.431.609.598	339.590.773.099
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	1.102.846.184.933	123.897.941.481
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	738.803.074.132	519.659.496.831
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	642.420.104.488	1.073.596.901.239
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	192.164.450.208	87.755.497.972
Ngân hàng BNP Paribas	79.945.429.536	341.662.762.337
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	71.525.243.194	62.388.528.000
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	70.000.000.000	206.549.145.715
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	53.325.318.789	86.030.934.882
Ngân hàng Siam Commercial Bank Public Company Limited	-	98.000.000.000
Ngân hàng Malayan Banking Berhad	-	30.653.971.749
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	-	27.297.843.573
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	1.181.924.446
	9.014.763.546.504	**7.039.459.141.420**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay ngắn hạn có lãi suất từ 2,8%/năm đến 7,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2,8%/năm đến 7,8%/năm), với thời hạn không quá 12 tháng từ ngày giải ngân.

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm		Trong năm				Số cuối năm	
	VND					VND	VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn công ty con	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn (i)	7.170.141.180.131	7.170.141.180.131	2.239.700.000.000	9.482.337.761.968	3.105.806.352.589	257.134.823.000	15.529.237.766.510	15.529.237.766.510
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
	8.306.581.259.300	**8.306.581.259.300**	**2.239.700.000.000**	**9.485.049.746.140**	**3.105.806.352.589**	**257.134.823.000**	**16.668.389.829.851**	**16.668.389.829.851**

(i) Chi tiết các khoản vay dài hạn và nợ thuê tài chính dài hạn:

Bên cho vay	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	4.563.430.336.609	542.492.485.925
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.663.472.049.335	2.541.281.096.440
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	3.109.348.751.642	2.509.247.687.050
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	2.360.000.000.000	665.000.000.000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch	1.681.133.235.700	-
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam	700.000.000.000	-
Ngân hàng Union Bank of Taiwan	488.000.000.000	488.000.000.000
Ngân hàng Cathay United Bank	488.000.000.000	166.600.000.000
Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam	400.000.000.000	400.000.000.000
Landesbank Baden-Württemberg	357.956.164.300	-
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered Việt Nam	82.432.824.687	114.879.704.118
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	79.789.473.683	94.199.373.081
Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	40.558.612.662	28.822.524.451
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	37.708.879.996	78.081.622.812
Công ty TNHH MTV Cho thuê Tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	21.959.046.718	16.896.912.722
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	17.964.072.517	94.902.998.858
Ngân hàng TNHH MTV Hong Leong Việt Nam	10.774.931.512	45.793.459.030
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	2.071.721.948	2.492.492.700
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust	483.168.431	401.166.677
Ngân hàng Phát triển Việt Nam	-	416.704.823.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	242.520.000
Vay cá nhân và đối tượng khác	48.437.175.000	57.422.878.094
	18.153.520.444.740	**8.263.461.744.958**
Trong đó		
- Vay dài hạn đến hạn trả	*2.624.282.678.230*	*1.093.320.564.827*
- Vay dài hạn	*15.529.237.766.510*	*7.170.141.180.131*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn có lãi suất từ 5,9%/năm đến 11,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 6,5%/năm đến 12,5%/năm).

(ii) Chi tiết các khoản trái phiếu:

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 có lãi suất 6,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 6,95%/năm đến 8,5%/năm) với thời hạn 10 năm.

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn và trái phiếu phát hành của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi:

- Một số khoản tiền gửi không kỳ hạn và hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6);
- Một số chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 7);
- Một số hợp đồng tiền gửi (Thuyết minh số 6,7);
- Một số quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng được tài trợ vốn (Thuyết minh số 10);
- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 13);
- Một số tài sản cố định, quyền sử dụng đất thuê và tài sản hình thành trong tương lai từ các dự án xây dựng cơ bản thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con (Thuyết minh số 15,16, 17, 18, 19);
- Quyền phải thu từ hợp đồng cho công ty liên kết vay (Thuyết minh số 10);
- Một số cổ phần góp vốn vào các công ty trong Tập đoàn (Thuyết minh số 1);
- Thư bảo lãnh của Công ty và các công ty con.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	2.624.282.678.230	1.093.320.564.827
Trong năm thứ hai	5.104.214.090.130	1.590.954.569.278
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	7.146.176.515.470	4.725.716.447.549
Sau năm năm	4.417.999.224.251	1.989.910.242.473
	19.292.672.508.081	**9.399.901.824.127**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	2.624.282.678.230	1.093.320.564.827
Số phải trả sau 12 tháng	**16.668.389.829.851**	**8.306.581.259.300**

29. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	52.784.718.188	72.755.488.308
Dự phòng chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	21.935.298.600	20.972.993.000
Dự phòng phải trả khác	12.893.028.610	18.252.571.140
	87.613.045.398	**111.981.052.448**
b. Dài hạn		
Dự phòng chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	137.681.590.646	148.059.594.860
Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	117.984.187.030	78.688.423.862
Dự phòng trợ cấp thôi việc	15.178.751.344	1.722.455.344
Dự phòng chi phí sửa chữa lớn TSCĐ (i)	-	280.834.000.000
Dự phòng phải trả khác	6.605.451.455	6.332.621.997
	277.449.980.475	**515.637.096.063**

(i) Số dư cuối năm bằng 0 do – Chi nhánh của Tổng Công ty Viglacera – CTCP (công ty con của Công ty) đã hoàn nhập dự phòng chi phí sửa chữa phần còn lại chưa chi theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Viglacera về việc phê duyệt dừng kế hoạch sửa chữa lò nấu.

30. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số dư đầu năm	**267.612.768.863**	**248.843.097.482**
Tăng trong năm	99.052.877.298	113.841.556.785
- Trích quỹ	*99.052.877.298*	113.841.556.785
Giảm trong năm	(78.970.309.667)	(95.071.885.404)
- Sử dụng quỹ	*(78.970.309.667)*	(95.071.885.404)
Số dư cuối năm	**287.695.336.494**	**267.612.768.863**

31. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI VÀ THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trích lập các khoản dự phòng	5.979.076.767	17.169.454.887
Lợi nhuận chưa thực hiện và các khoản khác	209.592.540.383	143.723.035.308
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**215.571.617.150**	**160.892.490.195**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	574.162.281.358	570.458.122.985
Hoàn nhập các khoản dự phòng	175.803.249.660	50.483.468.845
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	10.464.311.844	9.690.675.650
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**760.429.842.862**	**630.632.267.480**

32. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Số dư đầu năm	**429.524.047.323**	**407.001.547.107**
Tăng trong năm	-	40.000.000.000
- Trích quỹ	-	40.000.000.000
Giảm trong năm	(64.870.941.589)	(17.477.499.784)
- Chuyển tài sản cố định hình thành từ quỹ cho mục đích sản xuất kinh doanh	(46.753.250.684)	-
- Sử dụng quỹ	(17.889.061.174)	(17.161.417.966)
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	(228.629.731)	(316.081.818)
Số dư cuối năm	**364.653.105.734**	**429.524.047.323**

33. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**8.514.957.930.000**	**663.218.256.719**	**77.388.963.577**	**4.094.954.639**	**431.805.225.152**	**2.616.328.460.133**	**8.871.406.303.714**	**21.179.200.093.934**
Tăng vốn trong năm	79.340.000.000	(214.400.000)	-	-	-	-	-	79.125.600.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	1.631.297.943.916	1.038.032.524.778	2.669.330.468.694
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(589.411.690.800)	(589.411.690.800)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	223.794.634.138	(223.794.634.138)	-	-
Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(12.647.739.308)	(13.108.129.092)	(25.755.868.400)
Tăng vốn ở công ty con	-	-	-	-	-	-	4.906.000.000	4.906.000.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(56.169.986.421)	(57.671.570.364)	(113.841.556.785)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(1.124.856.563)	(1.608.809.436)	(2.733.665.999)
Chênh lệch tỷ giá phát sinh do chuyển đổi báo cáo công ty con	-	-	-	10.493.025.719	-	-	10.095.034.597	20.588.060.316
Giảm khác	-	-	-	-	-	(1.736.295.751)	(692.821.103)	(2.429.116.854)
Số dư cuối năm trước	**8.594.297.930.000**	**663.003.856.719**	**77.388.963.577**	**14.587.980.358**	**655.599.859.290**	**3.952.152.891.868**	**9.261.946.842.294**	**23.218.978.324.106**

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm nay	**8.594.297.930.000**	**663.003.856.719**	**77.388.963.577**	**14.587.980.358**	**655.599.859.290**	**3.952.152.891.868**	**9.261.946.842.294**	**23.218.978.324.106**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	1.477.891.529.178	1.478.230.799.157	2.956.122.328.335
Tăng vốn ở công ty con	-	-	-	-	-	29.587.899.324	129.228.200.676	158.816.100.000
Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	678.467.840.121	678.467.840.121
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	893.411.600.000	893.411.600.000
Mua thêm từ lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(16.924.235.534)	(64.325.764.466)	(81.250.000.000)
Thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	(186.203.965.287)	(186.203.965.287)
Thay đổi tỷ lệ sở hữu ở công ty con	-	-	-		-	3.540.227.345.453	1.353.901.887.378	4.894.129.232.831
Cổ tức công bố bằng cổ phiếu (ii)	429.691.550.000	(91.000.000)	-	-	-	(429.691.550.000)	-	(91.000.000)
Cổ tức công bố bằng tiền (ii)	-	-	-	-	-	(1.151.634.054.900)	(1.162.866.635.500)	(2.314.500.690.400)
Trích quỹ đầu tư phát triển (i)	-	-	-	-	72.452.018.674	(72.452.018.674)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị (i)	-	-	-	-	-	(65.326.309.294)	(35.756.711.938)	(105.083.021.232)
Chênh lệch tỷ giá phát sinh do chuyển đổi báo cáo công ty con	-	-	-	8.496.248.804	-	-	15.252.886.398	23.749.135.202
Giảm khác	-	-	-	-	-	(3.641.546)	(6.193.417)	(9.834.963)
Số dư cuối năm nay	**9.023.989.480.000**	**662.912.856.719**	**77.388.963.577**	**23.084.229.162**	**728.051.877.964**	**7.263.827.855.875**	**12.357.280.785.416**	**30.136.536.048.713**

(i) Theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị của Công ty và các công ty con, Công ty và các công ty con đã quyết định trích thù lao Hội đồng Quản trị, quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ đầu tư phát triển .

(ii) Cổ tức ghi giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là phần cổ tức chia tại Công ty mẹ. 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 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.

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.

34. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngoại tệ các loại

	Đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Đô la Mỹ	USD	4.286.361	2.762.794
Euro	EUR	38.698	320.717
Rúp Nga	RUB	2.928.704	94.927
Đồng Peso	CUP	20.138	20.138
Đô la Úc	AUD	341	241

	Đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải thu khó đòi đã xử lý	VND	136.146.281.611	127.614.227.117

Tài sản nhận giữ hộ

	Đơn vị	Số cuối năm	Số đầu năm
Máy biến áp	Cái	15	48

35. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu từ lĩnh vực thiết bị điện	25.232.037.115.428	20.933.919.073.965
Doanh thu các sản phẩm vật liệu xây dựng	8.820.543.075.922	7.778.198.112.241
Doanh thu bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác (i)	4.492.962.280.355	4.152.991.751.061
Doanh thu từ sản xuất kinh doanh năng lượng và nước sạch	1.290.605.525.048	1.147.575.023.868
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	22.604.498.387
Doanh thu khác	72.024.862.235	24.921.450.421
	39.908.172.858.988	**34.060.209.909.943**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	366.975.867.124	284.457.240.170
Hàng bán bị trả lại	21.772.248.663	21.492.152.830
Giảm giá hàng bán	6.896.592.248	1.955.103.970
	395.644.708.035	**307.904.496.970**
Doanh thu thuần	**39.512.528.150.953**	**33.752.305.412.973**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 44)	832.417.136.801	386.110.785.976

36. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn hoạt động sản xuất kinh doanh thiết bị điện	21.035.731.012.005	17.788.117.297.795
Giá vốn các sản phẩm vật liệu xây dựng	7.370.455.525.683	6.520.826.357.196
Giá vốn bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác	2.187.177.150.029	1.877.004.295.675
Giá vốn sản xuất, kinh doanh năng lượng và nước sạch	758.321.890.728	780.547.049.615
Hoàn nhập dự phòng sửa chữa lớn	(274.991.573.391)	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	-	14.706.866.631
Giá vốn khác	19.294.154.247	8.918.015.926
	31.095.988.159.301	**26.990.119.882.838**

37. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.145.870.065.857	21.448.741.456.911
Chi phí nhân công	2.730.040.544.301	2.256.379.192.914
Chi phí dự phòng	86.027.159.216	21.289.506.631
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại phân bổ	3.238.078.243.384	2.934.918.118.267
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.001.890.136.249	2.704.494.149.315
Chi phí khác	1.240.009.247.281	1.086.863.236.459
	36.441.915.396.288	**30.452.685.660.497**

38. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi kinh doanh chứng khoán	790.960.951.211	133.525.909.346
Lãi tiền gửi, cho vay, đặt cọc	268.202.398.849	184.549.916.834
Lãi chênh lệch tỷ giá	101.989.776.382	105.454.096.856
Lãi do đánh giá lại khoản đầu tư trước ngày mua khi hợp nhất kinh doanh	31.513.412.707	-
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	27.892.792.270	15.630.234.450
Lãi nghiệp vụ phòng ngừa rủi ro biến động giá	13.340.585.795	28.104.774.513
Cổ tức, lợi nhuận được chia	12.629.033.204	30.945.681.300
Lãi bán các khoản đầu tư	-	996.054.032.173
Doanh thu hoạt động tài chính khác	10.465.739.646	6.026.177.360
	1.256.994.690.064	**1.500.290.822.832**
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 44)	155.961.002.442	84.151.883.134

39. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.197.930.304.353	1.077.046.187.606
Chiết khấu thanh toán, phí LC và lãi mua hàng trả chậm	158.495.732.716	287.757.580.950
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	113.171.110.684	(7.255.636.902)
Lỗ do bán khoản đầu tư	94.462.712.295	-
Lỗ kinh doanh chứng khoán	80.795.480.488	59.831.352.382
Lỗ chênh lệch tỷ giá	29.283.097.488	119.446.802.777
Lỗ nghiệp vụ phòng ngừa rủi ro biến động giá	20.234.571.193	85.031.380.596
Chi phí bảo lãnh, phí tư vấn trái phiếu và chi phí phát hành trái phiếu	18.961.984.172	23.630.619.453
Lỗ do đánh giá lại khoản đầu tư trước ngày mua khi hợp nhất kinh doanh	6.131.282.811	-
Chi phí tài chính khác	50.568.192.574	44.414.292.410
	1.770.034.468.774	**1.689.902.579.272**
Trong đó: Chi phí lãi vay các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 44)	2.345.772.301	-

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	72.891.950.216	85.512.345.115
Chi phí nhân công	292.508.114.859	258.505.720.595
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.867.679.918	7.458.711.523
Chi phí dịch vụ mua ngoài	651.066.913.047	587.761.803.690
Chi phí bán hàng khác	380.120.683.516	312.949.487.270
Chi phí dự phòng bảo hành	23.865.756.890	26.449.491.563
	1.428.321.098.446	**1.278.637.559.756**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	911.038.306.955	701.836.036.830
Phân bổ lợi thế thương mại	216.194.907.031	207.766.843.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	377.730.309.516	331.293.678.840
Chi phí khấu hao tài sản cố định	54.141.399.783	54.311.476.623
Thuế, phí, lệ phí	17.204.601.067	11.822.501.281
Trích quỹ phát triển khoa học công nghệ	-	40.000.000.000
Chi phí khác	491.472.528.712	403.262.000.267
	2.067.782.053.064	**1.750.292.537.425**

41. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tiền thuê đất thu được của các nhà đầu tư thứ cấp tại các khu công nghiệp trong giai đoạn chủ đầu tư được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất	35.363.294.833	63.173.963.047
Thu nhập do chuyển tài sản hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh	46.753.250.684	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành	8.384.149.523	-
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	7.652.350.279	3.005.779.814
Tiền phạt, bồi thường nhận được	-	22.422.726.600
Các khoản khác	57.633.632.941	63.824.851.327
	155.786.678.260	**152.427.320.788**
Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 44)	235.429.641	215.999.538

42. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm nay	1.588.711.637.272	953.319.064.018
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	76.156.552.378	(9.816.234.355)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**1.664.868.189.650**	**943.502.829.663**

43. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.477.891.529.178	1.631.297.943.916
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị (VND) (ii)	-	(65.326.309.294)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.477.891.529.178	1.565.971.634.622
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu) (i)	902.398.948	896.596.398
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.638**	**1.747**

(i) Số liệu cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trả cổ tức cho năm 2024 bằng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5% so với số lượng cổ phiếu đang lưu hành như trình bày tại Thuyết minh số 33 theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu. Chi tiết như sau:

	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh	Số trình bày lại
	Cổ phiếu	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	853.902.006	42.694.392	896.596.398

(ii) Theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị được trích từ lợi nhuận sau thuế cần được loại trừ ra khỏi lợi nhuận khi ước tính lãi cơ bản trên cổ phiếu. Do vậy, lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được xác định lại trên cơ sở trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị năm 2024 được Đại hội đồng Cổ đông Công ty và các công ty con phê duyệt trong năm 2025.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị từ nguồn lợi nhuận năm 2024 và thay đổi số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm như trình bày nêu trên, cụ thể như sau:

	Năm trước	
	Số đã báo cáo	**Số trình bày lại**
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.631.297.943.916	1.631.297.943.916
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị (VND)	-	(65.326.309.294)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.631.297.943.916	1.565.971.634.622
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	853.902.006	896.596.398
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**1.910**	**1.747**

Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được điều chỉnh do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế năm nay. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.

44. 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 Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vigalcera Đông Triều	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	Công ty liên kết (đến ngày 21 tháng 3 năm 2025)
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	Công ty liên kết (đến ngày 05 tháng 6 năm 2025)
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	Công ty liên kết
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	Công ty liên kết
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Công ty liên kết (từ ngày 16 tháng 4 năm 2025 đến ngày 11 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết
Công ty TNHH Chế tạo điện cơ HEM	Công ty liên kết

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC	Bên liên quan của Thành viên Ban Tổng Giám đốc (đến ngày 30 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc (đến ngày 14 tháng 9 năm 2025)

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) (*)	572.029.631.284	-
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh) (*)	129.844.353.772	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	61.596.487.536	30.712.296.000
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	21.205.623.752	2.986.209.117
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC (*)	13.993.808.287	13.791.371.982
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	11.526.181.600	14.813.951.000
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) (*)	5.596.000.000	-
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) (*)	4.702.235.582	305.471.941.000
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 (*)	2.893.489.200	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (*)	2.768.178.782	6.795.621.550
Công ty SanVig - CTCP	1.727.774.259	65.123.608
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	1.436.016.624	9.675.813.307
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	1.269.000.000	1.269.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	1.207.582.530	-
Công ty TNHH ICAPITAL	376.905.785	384.947.412
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	243.867.808	144.511.000
	832.417.136.801	**386.110.785.976**
Giá trị mua hàng và dịch vụ cung cấp		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	134.714.992.538	141.444.438.616
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	39.746.084.628	81.652.883.225
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	14.418.006.774	55.753.878.456
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	15.665.526.077	3.972.069.552
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	6.992.900.094	3.146.642.868
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	1.600.480.000	1.970.285.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC (*)	22.200.000	-
	213.160.190.111	**287.940.197.717**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cho vay		
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	55.707.728.448	70.000.000.000
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	40.000.000.000	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	43.818.154.401	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (*)	23.045.000.000	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	-	144.226.577.787
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) (*)	-	25.703.887.125
	162.570.882.849	**239.930.464.912**
Thu hồi khoản cho vay		
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	120.625.000.000	44.250.000.000
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	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (*)	23.045.000.000	-
	251.177.728.448	**44.250.000.000**
Lãi cho vay		
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 (*)	58.940.472.868	11.559.056.822
Công ty TNHH Năng lượng Gelex Ninh Thuận	37.848.113.874	26.149.270.550
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) (*)	27.153.757.851	30.210.550.431
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên) (*)	18.593.772.036	16.129.443.687
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) (*)	10.682.008.741	103.561.644
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh) (*)	1.058.689.196	-
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	949.589.042	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (*)	734.598.834	-
	155.961.002.442	**84.151.883.134**
Cổ tức được chia		
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	46.231.500.000	87.780.000.000
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	30.473.286.000	29.936.266.000
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	2.280.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	360.000.000	-
	79.344.786.000	**117.716.266.000**
Góp vốn, mua thêm cổ phần bằng tiền		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (*)	934.232.880.000	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng (*)	352.468.060.000	-
Công ty TNHH Titan Corporation	93.345.000.000	
	1.380.045.940.000	**-**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Góp vốn bằng tài sản		
Công ty SanVig - CTCP	6.237.292.159	-
	6.237.292.159	**-**
Đi vay		
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng (*)	222.391.400.000	-
	222.391.400.000	**-**
Lãi đi vay		
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng (*)	2.345.772.301	-
	2.345.772.301	**-**
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	149.133.353	123.272.274
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	86.296.288	92.727.264
	235.429.641	**215.999.538**

(*) Giao dịch được tính đến trước thời điểm không còn là bên liên quan hoặc bắt đầu từ thời điểm trở thành bên liên quan, không trình bày giao dịch năm trước/năm nay do không còn là bên liên quan hoặc chưa trở thành bên liên quan.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	29.089.471.950	9.145.980.900
Công ty Cổ phần Vinafacade	2.826.061.071	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	293.200.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	161.998.135	947.803.785
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	114.210.000	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (**)	91.000.000	(**)
Công ty Cổ phần Viglacera Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	46.005.840	10.078.917.960
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	25.261.200	8.467.456.695
Công ty TNHH ICAPITAL	1.119.744	916.618
Công ty Cổ phần Thiết bị công nghiệp GEIC	(*)	13.581.061.304
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	(*)	813.385.600
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	-	8.477.565.124
Công ty SanVig - CTCP	-	6.631.207.759
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
	35.373.581.703	**64.486.906.664**
Phải thu dài hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	2.142.749.698	2.142.749.698
	2.142.749.698	**2.142.749.698**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	88.500.000.000	110.625.000.000
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	40.000.000.000	-
	128.500.000.000	**110.625.000.000**
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	245.125.000.000	343.625.000.000
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
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	(*)	-
	245.125.000.000	**1.105.072.486.247**
Phải thu khác ngắn hạn		
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	2.872.030.535	19.457.635.494
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.006.710.000	2.006.710.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (**)	987.000.000	(**)
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	448.219.178	-
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	(*)	37.825.570.028
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	(*)	103.561.644
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 TNHH S.A.S - CTAMAD	-	35.553.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	750.952.000
	9.015.946.009	**120.102.774.378**
Phải thu khác dài hạn		
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	-	3.826.027.398
	-	**3.826.027.398**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	47.542.270.572	57.280.103.801
Công ty Cổ phần Chế tạo điện cơ HEM	7.523.498.897	-
Công ty Cổ phần Vinafacade	767.476.804	1.162.476.935
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	58.486.275	228.265.419
Tổng Công ty Thiết bị điện Đông Anh - CTCP	800.064.000	6.922.352.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	264.377.196
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	1.047.613.536
	56.691.796.548	**66.905.188.887**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	500.000.000	4.266.499.134
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	1.313.905.941
	744.594.036	**5.824.999.111**
Phải trả khác dài hạn		
Công ty TNHH ICAPITAL	94.680.099	94.680.099
	94.680.099	**94.680.099**
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		
Công ty TNHH ICAPITAL	86.072.817	86.072.817
	86.072.817	**86.072.817**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các công ty này không còn là bên liên quan hoặc đã trở thành công ty con của Công ty nên Công ty không trình bày số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(**) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các công ty này chưa trở thành bên liên quan của Công ty nên Công ty không trình bày số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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
Bà 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
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	(*)

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
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 thời điểm miễn nhiệm hoặc tính từ ngày được bổ nhiệm trở thành Thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

45. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Công ty chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty và các công ty con bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty và các công ty con cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Công ty và các công ty con gồm các bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh chính như sau:

- Sản xuất và kinh doanh thiết bị điện;
- Sản xuất kinh doanh năng lượng và nước sạch;
- Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh khách sạn;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Các lĩnh vực kinh doanh khác.

Công ty không trình bày báo cáo các bộ phận theo khu vực địa lý vì Ban Tổng Giám đốc xác định rằng hiện tại Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận chia theo vùng địa lý phần lớn là lãnh thổ Việt Nam.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

	Sản xuất và kinh doanh thiết bị điện	*Sản xuất, kinh doanh năng lượng và nước sạch*	*Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh khách sạn*	*Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng*	*Khác*	*Tổng cộng*
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	9.547.598.100.492	5.588.843.309.466	20.135.350.678.540	8.626.493.690.868	23.233.158.616	43.921.518.937.982
Tài sản không phân bổ						29.671.071.965.685
Tổng tài sản						**73.592.590.903.667**
Công nợ bộ phận	11.899.710.253.858	3.980.822.432.792	18.982.482.789.739	5.724.652.610.854	23.453.324.704	40.611.121.411.947
Công nợ không phân bổ						2.807.864.318.158
Tổng công nợ						**43.418.985.730.105**

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

	Sản xuất và kinh doanh thiết bị điện	*Sản xuất, kinh doanh năng lượng và nước sạch*	*Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh khách sạn*	*Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng*	*Khác*	*Tổng cộng*
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản bộ phận	*7.266.409.489.362*	*5.276.974.176.916*	*15.224.180.225.730*	*8.272.709.864.351*	*18.239.114.507*	*36.058.512.870.866*
Tài sản không phân bổ						*17.723.805.347.956*
Tổng tài sản						**53.782.318.218.822**
Công nợ bộ phận	*9.198.008.191.668*	*4.036.900.190.491*	*9.900.524.063.303*	*5.441.220.298.226*	*17.184.133.601*	*28.593.836.877.289*
Công nợ không phân bổ						*1.930.520.804.587*
Tổng công nợ						**30.524.357.681.876**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

	Sản xuất và kinh doanh thiết bị điện	*Sản xuất, kinh doanh năng lượng và nước sạch*	*Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh khách sạn*	*Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng*	*Khác*	*Tổng cộng*
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	**25.035.534.791.758**	**1.290.605.525.048**	**4.492.962.280.355**	**8.621.400.691.557**	**72.024.862.235**	**39.512.528.150.953**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(21.035.731.012.005)	(758.321.890.728)	(2.187.177.150.029)	(7.095.463.952.292)	(19.294.154.247)	(31.095.988.159.301)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**3.999.803.779.753**	**532.283.634.320**	**2.305.785.130.326**	**1.525.936.739.265**	**52.730.707.988**	**8.416.539.991.652**
(Chi phí) không phân bổ						(3.496.103.151.510)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						4.920.436.840.142
Thu nhập khác						213.593.456.553
Kết quả từ hoạt động tài chính						(513.039.778.710)
Lợi nhuận thuần trước thuế						**4.620.990.517.985**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						1.664.868.189.650
Lợi nhuận thuần sau thuế						**2.956.122.328.335**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:

	Sản xuất và kinh doanh thiết bị điện	*Sản xuất, kinh doanh năng lượng và nước sạch*	*Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp, kinh doanh khách sạn*	*Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng*	*Khác*	*Tổng cộng*
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần	**20.712.330.605.132**	**1.147.575.023.868**	**4.152.991.751.061**	**7.691.882.084.104**	**47.525.948.808**	**33.752.305.412.973**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(17.788.117.297.795)	(780.547.049.615)	(1.877.004.295.675)	(6.520.826.357.196)	(23.624.882.557)	(26.990.119.882.838)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.924.213.307.337**	**367.027.974.253**	**2.275.987.455.386**	**1.171.055.726.908**	**23.901.066.251**	**6.762.185.530.135**
(Chi phí) không phân bổ						(3.028.930.097.181)
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh						3.733.255.432.954
Thu nhập khác						69.189.621.843
Kết quả từ hoạt động tài chính						(189.611.756.440)
Lợi nhuận thuần trước thuế						**3.612.833.298.357**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						943.502.829.663
Lợi nhuận thuần sau thuế						**2.669.330.468.694**

46. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty và các công ty con ký các hợp đồng thuê đất, thuê nhà xưởng và văn phòng với Nhà nước và các công ty khác nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con phải trả tiền thuê cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

Cam kết cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty và các công ty con có cho thuê đất, thuê nhà xưởng và văn phòng với các công ty khác. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con có các khoản phải thu về tiền thuê cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

Cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

Công ty và các công ty con đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án (như trình bày tại (Thuyết minh số 19). Theo đó, Công ty và các công ty con sẽ phải thanh toán cho các nhà thầu trong tương lai dựa trên khối lượng và tiến độ thực hiện tại dự án theo các hợp đồng đã ký kết khi đủ điều kiện.

Cam kết góp vốn

Tổng Công ty Viglacera – CTCP – công ty con của Công ty có các cam kết góp vốn trong tương lai tại các công ty con với giá trị khoảng 125 tỷ VND.

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 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 57 tỷ VND, 203 tỷ VND, 116,7 tỷ VND.

47. CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Ngày 14 tháng 6 năm 2024, Công ty TNHH Phát điện GELEX ("Phát điện GELEX") – công ty con gián tiếp của Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng 80% phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận ("GELEX Ninh Thuận") cho Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd. thông qua Hợp đồng mua bán ngày 10 tháng 11 năm 2023 và phụ lục kèm theo. Theo hợp đồng này, Phát điện GELEX có nghĩa vụ thực hiện một số cam kết trên hợp đồng mua bán trong vòng 24 tháng kể từ ngày hoàn tất giao dịch. Nếu các nghĩa vụ này không được thực hiện, Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd. có quyền bán lại cho Phát điện GELEX 80% phần vốn góp tại GELEX Ninh Thuận theo giá mua lại đảm bảo tỷ suất hoàn vốn nội bộ được quy định trên hợp đồng mua bán.

48. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Ngày 19 tháng 01 năm 2026, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("Hạ tầng GELEX") – công ty con của Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc tăng vốn điều lệ sau đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO), vốn điều lệ sau tăng vốn của Hạ tầng GELEX là 8.900.000.000.000 VND, tương ứng với 890 triệu cổ phiếu. Sau đó, toàn bộ số lượng cổ phiếu này của Hạ tầng GELEX được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán GEL, ngày giao dịch đầu tiên là ngày 06 tháng 02 năm 2026.

Theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Hạ tầng GELEX trong tháng 01 và tháng 02 năm 2026, Hội đồng Quản trị Hạ tầng GELEX đã thông qua các giao dịch quan trọng, bao gồm:

- Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng với phần vốn góp dự kiến tăng thêm là 900.018.000.000 VND. Ngày 03 tháng 02 năm 2026, Hạ tầng GELEX đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn theo phương án nêu trên;

- Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Titan Corporation với số tiền góp vốn dự kiến là 31,752 tỷ VND;

- Nhận khoản vay nước ngoài 200 triệu USD được bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX, do Ngân hàng Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited ("HSBC") thu xếp. Ngày 09 tháng 02 năm 2026, Hạ tầng GELEX đã nhận giải ngân khoản vay này;

- Hợp tác chiến lược với Tập đoàn Frasers Property Limited ("Frasers") thông qua việc chuyển nhượng tối đa 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH") cho Frasers thông qua pháp nhân do Frasers sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp 100% vốn điều lệ. Ngày 06 tháng 02 năm 2026, Hạ tầng GELEX đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Capstone Estate Development - pháp nhân do Frasers sở hữu 100% vốn điều lệ để chuyển nhượng 51% vốn điều lệ tại FIH theo phương án nêu trên;

- Công ty TNHH G&F Residence – công ty con của Công ty TNHH FIH (Vietnam) nhận chuyển nhượng cổ phần của (các) cổ đông tại một số công ty bất động sản thương mại;

- Nhận chuyển nhượng cổ phần từ (các) cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Landora và Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest với tỷ lệ nhận chuyển nhượng lần lượt là 34,79% và 34,87% vốn điều lệ;

- Góp thêm vốn điều lệ vào Công ty TNHH FIH (Vienam) với số vốn góp tăng thêm dự kiến là 3.331.763.000.000 VND. Ngày 06 và ngày 10 tháng 02 năm 2026, Hạ tầng GELEX đã thực hiện chuyển tiền góp vốn theo phương án nêu trên;

- Tham gia góp vốn thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình theo tỷ lệ góp vốn tương đương 20% vốn điều lệ của công ty dự án. Ngày 13 tháng 02 năm 2026, Hạ tầng GELEX đã chuyển tiền góp vốn cho Công ty dự án theo phương án nêu trên;

- Góp vốn thành lập Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1 với số tiền 3.900.000.000 VND, tương đương với 39% vốn điều lệ;

- Góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2 với số tiền 4.900.000.000 VND, tương đương với 49% vốn điều lệ;

Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Hạ tầng GELEX – công ty con của Công ty đang tiếp tục thực hiện các công việc theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị nêu trên.

Phương Kim Trung	**Hoàng Hưng**	**Lê Tuấn Anh**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 03 tháng 3 năm 2026