HẠ TẦNG GELEX

GELEX INFRA

Số: ..54../HTGL/BC-TCKH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 20 tháng 05 năm 2026

BÁO CÁO
KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH NĂM 2026

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Tổng giám đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 ("**Đại Hội**") Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và phương hướng hoạt động, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("**Công Ty**"/ "**Hạ Tầng GELEX**") cụ thể như sau:

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Năm 2025, kinh tế Việt Nam đứng trước cả cơ hội và thách thức từ bất ổn địa chính trị, biến động kinh tế thế giới, áp lực thuế quan và biến động giá hàng hóa, tỷ giá, lãi suất. Tuy nhiên, nhờ đẩy mạnh đầu tư công, xuất nhập khẩu và FDI duy trì tích cực, tiêu dùng phục hồi và điều hành vĩ mô hiệu quả, GDP cả năm tăng 8,02%, lạm phát được kiểm soát, các cân đối lớn được bảo đảm. Trong bối cảnh đó, Hạ Tầng GELEX và các công ty thành viên ("**CTTV**") chủ động thích ứng, tận dụng cơ hội thị trường, đồng thời củng cố nền tảng tài chính và nâng cao hiệu quả hoạt động, tạo dư địa tăng trưởng cho giai đoạn tiếp theo. Doanh thu hợp nhất năm 2025 đạt 93% kế hoạch đặt ra tương đương khoảng 14.302 tỷ, lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 105% kế hoạch tương đương 2.029 tỷ VNĐ. Chi tiết hiệu quả các mảng hoạt động kinh doanh chính như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% thực hiện
1	Doanh thu thuần hợp nhất	15.445	14.302	93%
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	1.925	2.029	105%

Bảng 1: Doanh thu thuần và lợi nhuận hợp nhất

Lĩnh vực kinh doanh	2025		2024		+/- (%)
	DTT	Tỷ trọng	DTT	Tỷ trọng	2025/2024
Sản xuất, kinh doanh điện và nước	977	6,8%	806	6,3%	21,2%
Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	4.662	32,6%	4.150	32,6%	12,3%
Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	8.592	60,1%	7.667	60,3%	12,1%
Khác	71	0,5%	90	0,7%	-21,3%
Tổng	**14.302**	**100,0%**	**12.713**	**100,0%**	**12,5%**

Bảng 2: Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực kinh doanh (ĐVT: tỷ VND)

Lĩnh vực kinh doanh	2025		2024		+/- Biên LNG
	LNG	Biên LNG	LNG	Biên LNG	2025-2024
Sản xuất, kinh doanh điện và nước	407	41,7%	207	25,6%	16,0%
Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	2.374	50,9%	2.306	55,6%	-4,6%
Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	1.517	17,7%	1.138	14,8%	2,8%
Khác	29	40,8%	32	35,5%	5,3%
Tổng	**4.327**	**30,3%**	**3.682**	**29,0%**	**1,3%**

Bảng 3: Lợi nhuận gộp theo lĩnh vực kinh doanh (ĐVT: tỷ VND)

- ***Sản xuất, kinh doanh điện và nước:***

Doanh thu thuần của lĩnh vực Hạ tầng tiện ích năm 2025 đạt 977 tỷ đồng, tăng 21,2% so với năm 2024 mặc dù Hạ Tầng GELEX đã thoái vốn các dự án năng lượng tái tạo đang vận hành (trong năm 2024). Kết quả này chủ yếu nhờ mảng nước sạch Sông Đà tăng trưởng tích cực cả về sản lượng và giá bán khi dự án giai đoạn 2 dần đi vào hoạt động.

Lợi nhuận gộp đạt 407 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm 2024 đạt 207 tỷ. Biên Lợi nhuận gộp ("**LNG**") đạt 41,7%, cải thiện đáng kể so với mức 25,6% của năm 2024.

- ***Vật liệu xây dựng:***

Kết quả kinh doanh trong lĩnh vực Vật liệu xây dựng năm 2025 ghi nhận cải thiện tích cực. Doanh thu thuần đạt 8.592 tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm 2024 nhờ sự phục hồi của thị trường ở hầu hết các nhóm sản phẩm, ngoại trừ mảng kính vẫn gặp nhiều khó khăn.

Lợi nhuận gộp đạt 1.517 tỷ đồng, tỷ suất LNG đạt 17,7% cao hơn so với cùng kỳ. Kết quả này đến từ:

+ Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh ("**SXKD**") được nâng cao thông qua việc triển khai các biện pháp tiết giảm chi phí trực tiếp và gián tiếp;

+ Các đơn vị SXKD chủ động theo dõi diễn biến thị trường, linh hoạt điều chỉnh hoạt động kinh doanh nhằm thích ứng kịp thời với các biến động thị trường;

+ Nhu cầu thị trường phục hồi. Các đơn vị SXKD đã bám sát kế hoạch kinh doanh được giao, đặc biệt mảng Gạch ốp lát và Sứ vệ sinh đã hoàn thành vượt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận trong năm

- **Bất động sản ("BĐS"):**

Doanh thu thuần từ mảng khu công nghiệp ("**KCN**") và BĐS năm 2025 đạt 4.662 tỷ đồng (trong đó nguồn thu chủ yếu từ mảng KCN), tăng 12,3% so với năm 2024. Trong năm 2025, hoạt động mảng KCN của Tổng công ty Viglacera – CTCP ("**Viglacera**") chịu tác động từ chính sách thuế quan và những biến động trong hoạt động thương mại, đầu tư toàn cầu. Tuy nhiên, trong giai đoạn cuối năm, thị trường ghi nhận những tín hiệu cải thiện tích cực, qua đó hoạt động của mảng KCN cũng dần phục hồi trong các quý cuối năm.

LNG đạt 2.374 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2024. Biên LNG đạt 50,9% giảm so với mức 55,6% năm 2024.

2. Tình hình thực hiện hoạt động đầu tư

(a) Các khoản đầu tư dự án

- Năng lượng: Nghiên cứu và nộp hồ sơ đề xuất đầu tư một số dự án năng lượng tái tạo tiềm năng; đồng thời chuẩn bị các điều kiện và nguồn lực cho giai đoạn đầu tư.

- Nước sạch: Đầu tư hoàn thiện Dự án Nước sạch Sông Đà giai đoạn II gồm các hạng mục công trình nguồn và các tuyến ống kết nối.

- KCN: Thông qua Viglacera, khởi công xây dựng các KCN Sông Công 2 - Thái Nguyên, Dốc Đá Trắng – Khánh Hòa, Trấn Yên GĐ1 - Yên Bái, KCN số 1 Hưng Yên trong năm 2025.

- BĐS nhà ở:

+ Tại Viglacera: Tập trung đầu tư các dự án Nhà ở xã hội (NƠXH); cùng các đối tác khởi công Dự án NƠXH Tiên Dương 1, NƠXH CT3 Kim Chung và tiếp tục đầu tư NƠXH cho công nhân tại một số KCN.

+ Tại Hạ Tầng GELEX: Hợp tác với đối tác chiến lược Fraser Property Limited phát triển dự án BĐS cao cấp; dự án đầu tiên ANMaison tại trung tâm Hải Phòng, quy mô 13,6ha, được khởi công cuối năm 2025

(b) Hoạt động đầu tư vốn:

- Tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("**PXL**") từ 25% lên 65%, giá trị đầu tư thêm 934 tỷ đồng.

- Góp vốn thành lập Công ty cổ phần Titan Hải Phòng ("**Titan Hải Phòng**") và sau đó nâng tỷ lệ sở hữu lên 70%.

- Góp vốn 2.200 tỷ đồng thành lập Công ty TNHH FIH (Vietnam), tỷ lệ sở hữu ban đầu 100%; thông qua Công ty TNHH FIH (Vietnam) thành lập các công ty con và mua lại một số công ty sở hữu quỹ đất để phát triển dự án BĐS mới.

- Nhận chuyển nhượng 49% vốn điều lệ Công ty TNHH Titan Corporation từ công ty mẹ - Công ty cổ phần Tập đoàn GELEX.

- Tại Viglacera, triển khai tái cấu trúc nhằm tinh gọn mô hình tổ chức, đổi mới hoạt động, nâng cao hiệu quả, theo định hướng chiến lược phát triển giai đoạn mới.

3. Tình hình tài chính

ĐVT: tỷ VND

Chỉ tiêu/	2024	2025	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	**35.576**	**46.926**	**31,9%**
Tài sản ngắn hạn	12.103	20.419	68,7%
Tài sản dài hạn	23.473	26.507	12,9%
Nguồn vốn	**35.576**	**46.926**	**31,9%**
Nợ phải trả	18.889	27.963	48,0%
Trong đó nợ vay	*8.048*	*17.480*	*117,2%*
Vốn chủ sở hữu	*16.687*	*18.962*	*13,6%*

Bảng 4: Tình hình tài chính

Tổng tài sản hợp nhất tại 31/12/2025 đạt 46.926 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu đạt 18.962 tỷ đồng, ROE đạt 7,8%.

Nợ phải trả hợp nhất tại 31/12/2025 ở mức 27.963 tỷ đồng, tăng 48% so với đầu kỳ.

Vay và nợ thuê tài chính hợp nhất tại 31/12/2025 đạt 17.480 tỷ tăng 117% so với đầu kỳ. Số dư tăng mạnh do nhằm tài trợ cho các hoạt động theo quy mô hoạt động SXKD như bổ sung vốn lưu động và mở rộng đầu tư.

4. Hoạt động trọng tâm về cải tiến cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

- **Công tác quản trị nhân sự**

  + Kiện toàn lại sơ đồ tổ chức: Trong năm 2025, Hạ Tầng GELEX đã triển khai rà soát, đánh giá tổng thể và thực hiện điều chỉnh cơ cấu tổ chức của các ban chức năng theo hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển trong giai đoạn mới. Trên cơ sở đó, chức

năng, nhiệm vụ và quyền hạn của từng đơn vị được chuẩn hóa, phân định rõ ràng, đảm bảo tính đồng bộ và nâng cao hiệu quả phối hợp trong toàn hệ thống.

+ Ứng dụng chuyển đổi số: Trong bối cảnh chuyển đổi số mạnh mẽ, Hạ Tầng GELEX và các CTTV không ngừng đổi mới và ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị nhân sự, nhằm tối ưu hóa quy trình, nâng cao hiệu quả quản lý và tạo dựng môi trường làm việc hiện đại, linh hoạt. Hệ thống Phần mềm Quản trị Nhân sự toàn diện IHRP đã được triển khai và hoàn thành giai đoạn 2 trong năm 2025. Việc áp dụng các giải pháp công nghệ tiên tiến không chỉ giúp nâng cao trải nghiệm của nhân viên mà còn góp phần xây dựng một tổ chức vận hành chuyên nghiệp và bền vững.

- **Quy trình, quy chế:** Công Ty cũng chú trọng hoàn thiện hệ thống chính sách và quy trình quản lý theo hướng minh bạch, linh hoạt và tiệm cận các thông lệ quản trị tiên tiến. Các cải tiến này góp phần nâng cao năng lực điều hành, tăng cường kiểm soát rủi ro và tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, tạo nền tảng vững chắc cho việc thực hiện các mục tiêu chiến lược và phát triển bền vững của Công Ty trong những năm tiếp theo.

- **Tài chính Kế toán:** Huy động thành công vốn quốc tế: giải ngân khoản vay USD tháng 2/2025 (HSBC và LBBW đồng tài trợ, SACE bảo lãnh) và khoản vay hợp vốn 200 triệu USD giải ngân Quý I/2026 (HSBC là ngân hàng thu xếp cùng sự tham gia của 18 ngân hàng quốc tế khác).

- **Quản trị rủi ro:** Tham gia các hội thảo rủi ro liên quan đến các lĩnh vực hoạt động của Công ty cũng như các CTTV. Việc tham dự nhằm cập nhật xu hướng, quy định và những phương pháp quản lý rủi ro. qua đó, nâng cao khả năng nhận diện, đánh giá và kiểm soát rủi ro.

II. Phương hướng hoạt động và kế hoạch kinh doanh năm 2026

Hạ Tầng GELEX đặt mục tiêu duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu, đồng thời mở rộng đầu tư theo nguyên tắc kỷ luật tài chính và kiểm soát rủi ro chặt chẽ. Dù các mảng kinh doanh chính vẫn hướng tới tăng trưởng lợi nhuận trong năm 2026, lợi nhuận hợp nhất có thể chịu áp lực trong ngắn hạn do chi phí lãi vay và chi phí vận hành các dự án mới trong giai đoạn công suất chưa đạt mức tối ưu. Các chỉ tiêu Kế hoạch năm 2026 như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2025	KH 2026	KH2026/TH2025
Doanh thu thuần hợp nhất	Tỷ VND	14.302	16.649	116%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	Tỷ VND	2.029	1.158	57%

Hạ Tầng GELEX tập trung nâng cao chuẩn mực quản trị doanh nghiệp và hiệu quả hoạt động; triển khai hợp tác với Frasers Property; tiếp tục chuẩn bị và đầu tư các dự án mới; đồng thời mở rộng quỹ đất cho phát triển nhà ở và khu công nghiệp. Song song với đó, Công ty chủ động xúc tiến các cơ hội đầu tư chiến lược, tiêu biểu là dự án Sân bay Gia Bình.

Định hướng hoạt động theo các lĩnh vực kinh doanh chính như sau

(i) Bất động sản

- **Khu công nghiệp:** Tiếp tục triển khai các dự án tại Viglacera, PXL và Titan Hải Phòng theo kế hoạch. Trong đó:

  + Tại Viglacera: tiếp tục đầu tư đồng bộ hạ tầng các KCN hiện hữu tại nhiều địa phương, song song với việc khởi công và chuẩn bị đầu tư các KCN mới có quy mô lớn, vị trí thuận lợi nhằm đáp ứng kế hoạch kinh doanh và nhu cầu thu hút đầu tư.

  + Tại PXL: triển khai và vận hành hiệu quả KCN 850 ha (GĐ1: 300 ha) tại Vũng Tàu - TP. Hồ Chí Minh theo mô hình đa ngành, ưu tiên thu hút công nghệ cao và các lĩnh vực mới như trung tâm dữ liệu.

- **Bất động sản nhà ở:**

  + Tại Viglacera: Hoạt động đầu tư nhà ở tập trung vào phát triển nhà ở xã hội và nhà ở công nhân gắn với các KCN, đảm bảo tiến độ, sớm đưa vào khai thác để tạo dòng tiền cho các dự án mới, đồng thời tiếp tục chuẩn bị và mở rộng các dự án tại những địa phương có nhu cầu cao.

  + Tại Công ty TNHH FIH (Việt Nam): hợp tác với đối tác chiến lược thuộc Tập đoàn Frasers Property Limited để triển khai dự án ANMaison tại Hải Phòng và chuẩn bị đầu tư hai dự án quy mô 113 ha tại Đồng Nai. Đồng thời mở rộng quỹ đất sạch tại các đô thị lớn, ưu tiên khu vực lõi và các dự án gắn với giao thông công cộng (TOD), phát triển sản phẩm đáp ứng nhu cầu ở thực.

(ii) Vật liệu xây dựng:

Tiếp tục đầu tư chiều sâu, nâng cấp công nghệ và mở rộng sản phẩm nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất đáp ứng tiêu chuẩn môi trường và xu hướng thị trường; tiếp tục triển khai tái cấu trúc theo phương án đã thống nhất với đơn vị tư vấn chiến lược

(iii)Hạ tầng

- **Hạ tầng tiện ích:**

  + Năng lượng: Tiếp tục nghiên cứu, lựa chọn đầu tư các dự án năng lượng tái tạo tiềm năng; chuẩn bị đầy đủ nguồn lực và lựa chọn đối tác phù hợp để triển khai khi được phê duyệt chủ trương đầu tư.

  + Nước sạch: Hoàn thành Giai đoạn 2 Dự án nước sạch Sông Đà và các tuyến ống kết nối; vận hành nhà máy an toàn, tối ưu chi phí và nâng dần công suất theo lộ trình. Đồng thời nghiên cứu đầu tư các dự án hạ tầng cấp nước và xử lý nước thải tại các địa phương.

- **Hạ tầng chiến lược quốc gia**: Nghiên cứu và tham gia đầu tư nếu phù hợp năng lực, tình hình tài chính vào các dự án hạ tầng chiến lược quốc gia như hạ tầng giao thông, hạ tầng đô thị, hạ tầng năng lượng, hạ tầng viễn thông

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua toàn văn Báo cáo!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu HCNS.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Lương Thanh Tùng