Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 68

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Long	Phó Chủ tịch
Ông Tôn Mạnh Dũng	Thành viên
Ông Lê Tuấn Anh	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lương Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Luyện	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Thăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Tôn Mạnh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Việt	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0107652657 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 9 năm 2025

Deloitte.

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

Số: 0342 /VN1A-HN-BC

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

Kính gửi: **Các cổ đông**
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 05 tháng 9 năm 2025, từ trang 05 đến trang 68, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

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

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

Deloitte.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng 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 giữa niên độ.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM - Q. ĐỐNG ĐA - T.P HÀ NỘI

Trần Xuân Ánh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0723-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 05 tháng 9 năm 2025
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**14.319.376.856.127**	**12.103.232.574.018**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**2.118.009.074.684**	**3.216.476.205.111**
1.	Tiền	111		1.409.462.545.274	1.298.954.312.762
2.	Các khoản tương đương tiền	112		708.546.529.410	1.917.521.892.349
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**		**1.909.995.166.834**	**439.488.532.083**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	1.909.995.166.834	439.488.532.083
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**4.299.261.579.977**	**2.999.197.147.281**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.101.858.614.986	1.026.936.427.112
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	521.261.299.891	246.169.758.412
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	2.257.173.582.700	1.350.173.582.700
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	10	766.121.490.109	675.720.193.019
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	11	(347.153.407.709)	(299.802.813.962)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**12**	**5.102.614.466.422**	**4.669.346.959.793**
1.	Hàng tồn kho	141		5.301.847.593.887	4.797.075.068.684
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(199.233.127.465)	(127.728.108.891)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**889.496.568.210**	**778.723.729.750**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	95.883.289.410	29.858.610.600
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		757.209.847.478	719.224.478.715
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	23	36.403.431.322	29.640.640.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**24.141.935.172.529**	**23.472.572.682.371**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.075.148.373.073**	**1.098.947.733.058**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	4.266.810.286	4.266.810.286
2.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	9	-	820.000.000.000
3.	Phải thu dài hạn khác	216	10	1.151.944.389.710	274.680.922.772
4.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	11	(81.062.826.923)	-
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**11.711.199.460.141**	**11.292.296.376.876**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	14	10.866.191.677.559	10.474.888.693.504
	- Nguyên giá	*222*		*21.359.031.036.135*	*18.983.540.475.351*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(10.492.839.358.576)*	*(8.508.651.781.847)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	15	264.173.991.919	287.897.552.481
	- Nguyên giá	*225*		*306.721.323.278*	*335.805.927.142*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(42.547.331.359)*	*(47.908.374.661)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	16	580.833.790.663	529.510.130.891
	- Nguyên giá	*228*		*843.050.690.481*	*677.418.585.888*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(262.216.899.818)*	*(147.908.454.997)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**230**	**17**	**2.485.141.900.830**	**2.237.097.312.333**
	- Nguyên giá	*231*		*14.378.023.833.217*	*13.497.434.746.663*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*232*		*(11.892.881.932.387)*	*(11.260.337.434.330)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**6.073.767.009.588**	**6.369.418.197.257**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	18	6.073.767.009.588	6.369.418.197.257
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**		**964.229.026.730**	**808.072.039.368**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	19	833.498.232.411	677.341.245.049
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	19	198.074.399.557	130.192.008.103
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	19	(69.095.905.238)	(1.213.513.784)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	6	1.752.300.000	1.752.300.000
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**1.832.449.402.167**	**1.666.741.023.479**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	13	799.486.495.617	688.532.186.399
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29	20.144.790.927	10.132.764.986
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		4.662.943.419	4.834.503.690
4.	Lợi thế thương mại	269	20	1.008.155.172.204	963.241.568.404
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**38.461.312.028.656**	**35.575.805.256.389**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**20.263.981.445.926**	**18.889.294.874.915**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**9.038.337.807.911**	**9.182.169.743.796**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	1.851.268.840.261	1.798.268.248.120
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	1.214.860.331.125	1.919.276.372.631
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	360.692.480.277	408.468.161.061
4.	Phải trả người lao động	314		256.423.008.686	331.343.402.228
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	1.335.373.286.637	1.172.287.089.874
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	25	107.069.648.999	41.004.429.818
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	26	353.630.688.700	367.080.418.654
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	3.259.267.047.100	2.870.332.063.188
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	31.401.189.229	31.516.682.782
10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	30	268.351.286.897	242.592.875.440
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**11.225.643.638.015**	**9.707.125.131.119**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	22	111.769.683.205	193.091.191.681
2.	Chi phí phải trả dài hạn	333	24	199.395.175.401	249.763.971.127
3.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25	2.556.438.356.479	2.538.976.435.988
4.	Phải trả dài hạn khác	337	26	57.282.367.065	58.783.034.981
5.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	6.794.207.868.489	5.177.370.785.881
6.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	29	679.481.592.162	624.389.447.284
7.	Dự phòng phải trả dài hạn	342	27	453.973.343.530	435.226.216.857
8.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	31	373.095.251.684	429.524.047.320

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**18.197.330.582.730**	**16.686.510.381.474**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**32**	**18.159.304.913.891**	**16.647.528.168.639**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*7.900.000.000.000*	*7.900.000.000.000*
2.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		28.597.524.015	20.596.132.358
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		664.042.190.890	584.805.790.270
4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		456.710.341.181	456.710.341.181
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		487.540.454.281	186.526.831.522
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*77.375.874.748*	*(353.496.272.949)*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay	*421b*		*410.164.579.533*	*540.023.104.471*
6.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		8.622.414.403.524	7.498.889.073.308
II.	**Nguồn kinh phí và quỹ khác**	**430**		**38.025.668.839**	**38.982.212.835**
1.	Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	33	38.025.668.839	38.982.212.835
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**38.461.312.028.656**	**35.575.805.256.389**

M.S.D.N: 0107652657 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 9 năm 2025

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**36**	**6.530.425.572.183**	**5.882.082.195.274**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	36	40.417.736.805	32.105.523.247
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**36**	**6.490.007.835.378**	**5.849.976.672.027**
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	37	4.362.817.400.106	4.337.237.304.525
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.127.190.435.272**	**1.512.739.367.502**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	39	170.196.767.095	517.638.125.209
7.	Chi phí tài chính	22	40	223.245.709.943	494.891.857.475
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*266.601.411.284*	*321.878.190.172*
8.	Phần (lỗ) trong công ty liên kết	24	19	(8.370.647.546)	(37.782.847.372)
9.	Chi phí bán hàng	25	41	415.524.597.343	350.054.383.032
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	41	484.006.941.514	440.551.269.886
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))**	**30**		**1.166.239.306.021**	**707.097.134.946**
12.	Thu nhập khác	31	42	39.389.810.580	57.006.723.900
13.	Chi phí khác	32		15.209.514.809	29.730.596.759
14.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**24.180.295.771**	**27.276.127.141**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.190.419.601.792**	**734.373.262.087**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	43	258.994.396.829	244.717.778.813
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	43	43.564.938.706	2.556.929.705
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**887.860.266.257**	**487.098.553.569**
	Trong đó:				
	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		410.164.579.533	290.895.420.511
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		477.695.686.724	196.203.133.058
19.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	44	519	330

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 9 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***1.190.419.601.792***	***734.373.262.087***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	02	1.242.088.460.386	1.459.641.499.418
	Các khoản dự phòng	03	79.099.672.607	(42.042.464.984)
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	2.620.808.250	53.317.174.526
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(443.281.586.848)	(388.858.988.366)
	Chi phí lãi vay	06	266.601.411.284	321.878.190.172
	Các khoản điều chỉnh khác	07	(46.753.250.684)	-
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***2.290.795.116.787***	***2.138.308.672.853***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	86.574.130.853	(284.028.270.566)
	Thay đổi hàng tồn kho	10	(90.674.711.342)	177.832.939.043
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(460.756.966.559)	(608.885.162.563)
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(256.969.365.718)	(114.901.766.590)
	Tiền lãi vay đã trả	14	(232.408.684.505)	(341.952.799.241)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(319.075.083.330)	(287.463.262.479)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(68.455.485.904)	(36.177.448.994)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***949.028.950.282***	***642.732.901.463***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.242.214.124.709)	(1.474.849.677.350)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	10.543.253.673	326.950.000
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.283.641.747.878)	(1.255.951.066.154)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.726.760.040.456	680.037.593.334
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(176.064.024.979)	(416.889.937.329)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.295.588.281.027
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10.869.204.669	75.082.043.730
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(3.953.747.398.768)***	***(96.655.812.742)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ 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	-	3.000.000
2.	Tiền thu từ đi vay	33	6.364.747.755.731	4.530.703.362.791
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(4.396.827.827.561)	(4.579.594.896.258)
4.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(38.770.139.868)	(44.760.998.930)
5.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(35.871.449.385)	(105.556.668.410)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***1.893.278.338.917***	***(199.206.200.807)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(1.111.440.109.569)**	**346.870.887.914**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**3.216.476.205.111**	**2.080.053.188.838**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	12.972.979.142	18.208.048.724
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**2.118.009.074.684**	**2.445.132.125.476**

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 9 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu vào ngày 05 tháng 12 năm 2016 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 12 được cấp ngày 28 tháng 8 năm 2025.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX.

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 6.796 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.513 người).

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con bao gồm sản xuất và kinh doanh trong lĩnh vực hạ tầng, bao gồm sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng; khai thác, xử lý, cung cấp nước sạch; dịch vụ khách sạn, du lịch và cho thuê văn phòng, nhà ở, nhà xưởng,....

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động thi công xây dựng, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được thực hiện theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

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

Đối với các hoạt động kinh doanh còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

Theo Nghị quyết số 04/2024/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc thực hiện chủ trương mua cổ phần do Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("PXL") chào bán riêng lẻ. Ngày 24 tháng 02 năm 2025, Công ty đã chuyển tiền mua 93.423.288 cổ phiếu của 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 Công ty sở hữu 65,00%. Theo đó, PXL trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày này.

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

Căn cứ Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Đại hội đồng cổ đông về việc tăng tỷ lệ sở hữu vốn của Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("VGC") - Công ty con trực tiếp của Công ty tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG") nhằm đạt mức chi phối, VGC đã ký hợp đồng với Nippon Sheet Glass Co., Ltd ("NSG") về việc nhận chuyển nhượng toàn bộ phần vốn của NSG tại VFG (tương ứng với 64,706%) với số tiền 310.589.000.000 VND. Tại ngày 05 tháng 6 năm 2025, VGC đã hoàn tất các thủ tục tăng tỷ lệ sở hữu tại VFG, 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 Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 11 tháng 5 năm 2023 của Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("VGC") - Công ty con gián tiếp của Công ty về việc thông qua góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Viglacera Hưng Yên"), Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024 và Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 10 tháng 6 năm 2025 về việc tiếp tục triển khai và hoàn thành góp vốn tại Viglacera Hưng Yên, VGC đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 178.500.000.000 VND tại ngày 10 tháng 6 năm 2025, theo đó, Viglacera Hưng Yên chính thức trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của Viglacera Hưng Yên là 350.000.000.000 VND. Trong đó, giá trị phần vốn góp của VGC là 178.500.000.000 VND tương ứng với 51% vốn điều lệ.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng

Theo Nghị quyết số 09/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty 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 Công ty là 239.541.400.000 VND (tương ứng với 49% vốn điều lệ). Ngày 16 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền góp vốn, theo đó, Titan Hải Phòng trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày này.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết trực tiếp của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

STT	Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
	Công ty con				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Phú Thọ	62,46%	62,46%	Sản xuất và cung cấp nước sạch
2	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX Tây Ninh (*)	Tây Ninh	86,96%	98,00%	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
3	Tổng Công ty Viglacera - CTCP (**)	Hà Nội	50,21%	50,21%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng
4	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (***)	TP. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi
	Công ty liên kết				
1	Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Hà Nội	50,00%	50,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước sạch
2	Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Hải Phòng	49,00%	49,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

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

(**) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("VGC") - Công ty con của Công ty cũng sở hữu các công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết với thông tin cụ thể về tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ như sau:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu (i)	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
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	51,00%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
4	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
5	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
6	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (ii)	Hà Nội	76,23%	85,95%	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
7	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Phú Thọ	51,07%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
8	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
9	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
10	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
11	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
12	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (iii)	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
13	Công ty Cổ phần Từ Liêm (iv)	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
14	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
15	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
16	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
17	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ (v)	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
18	Công ty ViMariel - CTCP	Cuba	99,93%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
19	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	TP. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Sản xuất các sản phẩm kính
20	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
21	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất các sản phẩm kính
22	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

STT	Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
	Công ty liên doanh				
1	Công ty SANVIG - CTCP	Cuba	21,43%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
	Công ty liên kết				
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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số công ty con của VGC cũng sở hữu các công ty con, công ty liên kết khác với thông tin cụ thể về tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ như sau:

(i) Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
STT	**Tên công ty liên kết**	**Nơi thành lập và hoạt động**	**Tỷ lệ phần sở hữu**	**Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ**	**Hoạt động chính**
1	Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	20,86%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng

(ii) Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera:

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	30,00%	30,00%	Thương mại

(iii) Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	100,00%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
2	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	99,92%	99,92%	Sản xuất vật liệu xây dựng
STT	**Tên công ty liên kết**	**Nơi thành lập và hoạt động**	**Tỷ lệ phần sở hữu**	**Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ**	**Hoạt động chính**
1	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	40,00%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

STT	Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
2	Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	40,00%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói

(iv) Công ty Cổ phần Từ Liêm:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	92,38%	92,38%	Sản xuất vật liệu xây dựng

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.

(v) Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ:

STT	Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	100,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng

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 VGC 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 giữa niên độ, TCHT Yên Mỹ vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục giải thể doanh nghiệp.

VGC cũng sở hữu gián tiếp Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera thông qua các công ty con trực tiếp với thông tin cụ thể về tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ như sau:

STT	Tên công ty con gián tiếp	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát

(***) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn - Công ty con của Công ty cũng sở hữu các công ty liên kết với thông tin cụ thể về tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ như sau:

STT	Tên công ty liên doanh, liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
1	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội thất Dầu khí	TP. 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, kinh doanh bất động sản

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

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 đã được soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

3. 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 giữa niên độ:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025. 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 kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Trong trường hợp trước ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát, công ty con là công ty liên kết của Công ty 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 giữa niên độ Công ty 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 giữa niên độ.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà 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 giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần 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/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Góp vốn liên doanh

Cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh phải có sự thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Hoạt động của cơ sở này theo thỏa thuận bằng hợp đồng giữa các bên góp vốn liên doanh quy định quyền đồng kiểm soát của các bên góp vốn liên doanh đối với các hoạt động kinh tế của cơ sở này.

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.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát 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 đó là 10 năm.

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. 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 giữa niên độ.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, 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.

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

Theo các quy định kế toán hiện hành tại Việt Nam, báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con lập bằng ngoại tệ được chuyển đổi sang báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- 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 giữa niên độ và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên 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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng 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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động

kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

Các khoản cho vay

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

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.

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc kỳ kế toán theo các quy định 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 thanh toán và khó có khả năng thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

- Đối với hoạt động xây lắp, 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 kỳ kế toán;
- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

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.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	Số năm
Nhà xưởng và vật kiến trúc	05 - 50
Máy móc và thiết bị	02 - 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	02 - 17
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 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	15	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 kỳ với số tiền là 13.664.193.125 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 giữa niên độ.

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

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế, phần mềm máy tính, chi phí đền bù, san lấp mặt bằng, quyền khai thác tài nguyên và tài sản cố định vô hình khác.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn 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. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích hao mòn.

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

Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 12 năm.

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy vi tính mới mà phần mềm máy vi tính này không là một bộ phận không thể tách rời với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa và hạch toán là tài sản cố định vô hình. Phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 03 đến 08 năm.

Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

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

Quyền khai thác tài nguyên

Quyền khai thác tài nguyên bao gồm quyền khai thác mặt nước và quyền khai thác mỏ.
Quyền khai thác mặt nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà - Công ty con của Công ty được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền khai thác mặt nước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 43 năm.

Quyền khai thác mỏ tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera - công ty con gián tiếp của Công ty được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền khai thác khoáng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 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.

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 là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản được ghi nhận theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2024 (xem chính sách kế toán Ghi nhận doanh thu dưới đây).

Công ty là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận 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. 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, truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

	Số năm
Nhà và quyền sử dụng đất	05 - 50
Cơ sở hạ tầng	34 - 50

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hoạt động được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- Tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng;
- Chi phí trả trước liên quan đến khoản vay;
- Chi phí môi giới, chiết khấu và
- Các khoản chi phí khác.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

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

Tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng

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

Chi phí trả trước liên quan đến khoản vay

Chi phí trả trước liên quan tới khoản vay bao gồm chi phí cam kết, bảo lãnh khoản vay và các chi phí tư vấn trực tiếp liên quan tới khoản vay từ Ngân hàng Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore, được đánh giá là có khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được phân bổ vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo thời hạn của khoản vay.

Chi phí môi giới, chiết khấu

Chi phí môi giới và chiết khấu được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo doanh thu kinh doanh bất động sản.

Chi phí trả trước khác

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm, chi phí bảo hiểm và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, 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 kỳ hoạt động nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Việc ghi nhận chi phí phải trả phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. 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 kỳ.

Đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, Công ty trích trước các khoản chi phí theo phương án đầu tư được phê duyệt nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu nghiệm thu khối lượng để tạm tính giá vốn cho phần hàng hoá bất động sản đã bán và bất động sản đầu tư đã cho thuê trong kỳ, phù hợp với doanh thu đã ghi nhận.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để thuê hạ tầng, mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước ngắn hạn" trong phần nợ phải trả ngắn hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là khoản doanh thu nhận trước liên quan đến một hay nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ cho thuê bất động sản chưa được cung cấp. Công ty ghi nhận các khoản doanh thu chưa thực hiện tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chưa thực hiện sẽ được ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ của kỳ 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 giữa niên độ; và
(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản

Công ty áp dụng quy định của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn Chế độ Kế toán Doanh nghiệp để ghi nhận doanh thu từ tiền cho thuê tài sản. Theo đó, đối với trường hợp thời gian cho thuê chiếm hơn 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty có thể lựa chọn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

Trong kỳ, Tổng Công ty Viglacera - CTCT ("VGC") - Công ty con của Công ty đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động 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 giữa niên độ khi bàn giao đất cho khách hàng dựa trên đánh giá rằng phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền 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 hạ tầng tại khu công nghiệp này được phân bổ trong thời hạn thuê, ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp và lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ của VGC cho kỳ này 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	1.936.209.852.970	23.678.677.160	1.912.531.175.810
Giá vốn cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	610.058.715.217	12.007.661.919	598.051.053.298
Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	**1.326.151.137.753**	**11.671.015.241**	**1.314.480.122.512**

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

Lãi tiền gửi, tiền cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, tiền cho vay 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 Hợp đồng mua bán phần vốn góp tại GELEX Quảng Trị ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, Công ty Cổ phần Điện lực GELEX và Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd. 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 giữa niên độ này, lỗ từ chuyển nhượng được hoàn nhập dựa trên giá trị thanh toán tương ứng với sản lượng dự kiến 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, 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 dài hạn và sẽ được quyết toán theo thời hạn nêu trên. Lãi phát sinh từ khoản Người mua trả tiền trước theo quy định tại Hợp đồng mua bán phần vốn góp được Công ty ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể ước tính một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

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 kỳ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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 kỳ. 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 kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

Trong kỳ, Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("VGC") đã hoàn thành việc mua toàn bộ phần vốn góp của Nippon Sheet Glass Co., Ltd tại VFG (tương ứng 64,706%) theo đó tỷ lệ sở hữu của VGC trong VFG tăng 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 VGC đạt được quyền kiểm soát VFG cộng với giá phí khoản đầu tư của lần mua trước được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát.

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 nắm quyền kiểm soát
Tài sản	
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	183.305.906.541
Tài sản dài hạn khác	9.569.988.904
Tổng tài sản	**645.231.683.767**
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 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]	**455.748.309.050**
Lợi thế thương mại [b]	12.951.492.451
Cổ đông không kiểm soát [c]	12.844.398.796
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [c]= [a] + [b] + [c]	**481.544.200.297**
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	*310.589.000.000*
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	*170.955.200.297*
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua 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 kỳ, Công ty 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 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 Công ty đạt được quyền kiểm soát PXL cộng với giá phí khoản đầu tư của lần mua trước được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát.

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 nắm quyền kiểm soát
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	934.605.613.764
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	**1.646.827.482.850**
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]	**1.573.746.017.355**
Lợi thế thương mại [b]	124.312.509.450
Cổ đông không kiểm soát [c]	(549.951.901.054)
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	*213.873.745.750*
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua hợp nhất công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	934.605.613.764
Tiền chi mua Công ty con	(934.232.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua Công ty con	**372.733.764**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	14.252.189.180	15.349.539.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.390.626.597.793	1.282.051.981.604
Tiền đang chuyển	4.583.758.301	1.552.791.554
Các khoản tương đương tiền (i)	708.546.529.410	1.917.521.892.349
	2.118.009.074.684	**3.216.476.205.111**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tín dụng với lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, hợp đồng tiền gửi với số tiền 34.258.882.180 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 28.723.807.091 VND) đang được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 28).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Ngắn hạn	**1.909.995.166.834**	**1.909.995.166.834**	**439.488.532.083**	**439.488.532.083**
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.909.995.166.834	1.909.995.166.834	439.488.532.083	439.488.532.083
b. Dài hạn	**1.752.300.000**	**1.752.300.000**	**1.752.300.000**	**1.752.300.000**
- Trái phiếu (ii)	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 30 tháng 6 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 5,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,6%/năm đến 5,7%/năm).

(ii) Phản ánh khoản trái phiếu có kỳ hạn 10 năm với lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 1,3%/năm của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản trái phiếu với giá trị ghi sổ 1.650.000.000 VND đang được dùng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán điện của Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà - công ty con của Công ty với Tổng Công ty Điện lực Miền Bắc.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty có các hợp đồng tiền gửi với tổng số tiền 117.044.066.861 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 101.542.014.851 VND) đang được sử dụng để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 28) và nghĩa vụ tài chính của các bên liên quan.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	618.144.695.318	652.958.111.880
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động cấp nước	205.031.403.099	108.889.946.419
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	105.583.992.511	136.200.224.141
Phải thu khách hàng khác	173.098.524.058	128.888.144.672
	1.101.858.614.986	**1.026.936.427.112**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	67.230.361.753	23.880.988.963
b. Dài hạn		
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	4.266.810.286	4.266.810.286
	4.266.810.286	**4.266.810.286**
Trong đó: Phải thu dài hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	2.142.749.698	2.142.749.698

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	146.167.974.564	51.647.389.235
Công ty Cổ phần Chế tạo bơm Hải Dương	73.304.489.981	-
Trung tâm Phát triển Quỹ đất thị xã Ninh Hòa	35.196.942.432	-
Công ty Cổ Phần VINA Đại Phước	30.678.197.530	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	22.622.848.128	22.622.848.128
Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thành phố Sông Công	13.793.939.342	609.360.329
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	8.139.393.091	13.671.461.101
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Biển Đông	-	10.600.000.000
Các đối tượng khác	191.357.514.823	147.018.699.619
	521.261.299.891	**246.169.758.412**
Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	5.824.999.111	5.824.999.111

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (i)	2.256.723.582.700	1.349.723.582.700
Khác	450.000.000	450.000.000
	2.257.173.582.700	**1.350.173.582.700**
a. Dài hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (i)	-	820.000.000.000
	-	**820.000.000.000**
Trong đó: Phải thu về cho các bên liên quan vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	2.256.723.582.700	2.169.723.582.700

(i) Phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX vay tín chấp theo các hợp đồng cho vay ký trong năm 2023, 2024 và 2025 với lãi suất từ 5,0%/năm đến 12,0%/năm. Thời hạn cho vay là từ 06 tháng đến 36 tháng kể từ ngày giải ngân khoản cho vay đầu tiên. Gốc cho vay được thanh toán khi đáo hạn, lãi vay được thanh toán vào ngày cuối cùng của thời hạn vay hoặc ngày trả nợ trước hạn của mỗi khoản vay. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đã thu hồi 560 tỷ VND khoản cho vay đến hạn trả.

10. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Đặt cọc mua cổ phần (i)	200.000.000.000	280.000.000.000
Phải thu về tiền tạm ứng	141.658.835.900	110.842.917.233
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ (iii)	101.316.532.126	72.742.769.848
Phải thu tiền thuê đất và phí bảo dưỡng cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp	66.839.823.793	-
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	72.372.582.126	45.514.828.591
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác	33.642.634.419	33.642.634.419
Tiền đề bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất (iii)	10.983.782.850	20.822.713.645
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	139.307.298.895	112.154.329.283
	766.121.490.109	**675.720.193.019**
Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	59.283.775.412	40.952.506.185
b. Dài hạn		
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	969.520.009.171	208.460.910.641
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh/chuyển nhượng	127.218.942.920	-
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ (iii)	54.454.485.619	65.469.060.131
Các khoản phải thu dài hạn khác	750.952.000	750.952.000
	1.151.944.389.710	**274.680.922.772**

(i) Số dư cuối kỳ phản ánh khoản đặt cọc cho 02 cá nhân để đảm bảo cho việc ký kết các hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn góp tại một công ty. Thời hạn ký kết hợp đồng không muộn hơn ngày 30 tháng 9 năm 2025.

(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.

(iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các hợp đồng tiền gửi ký quỹ với tổng số tiền 31.630.190.000 VND đang được cầm cố để đảm bảo nghĩa vụ vay và thuê tài chính tại các ngân hàng thương mại.

11. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
a. Ngắn hạn						
UBND phường Hoành Bồ (trước đây là UBND huyện Hoành Bồ - tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác)	33.642.634.419	16.888.000.000	16.754.634.419	33.642.634.419	16.888.000.000	16.754.634.419
Công ty TNHH Siêu Thành	10.795.692.541	-	10.795.692.541	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hưng Lợi	10.623.871.850	-	10.623.871.850	10.773.871.850	-	10.773.871.850
Công ty TNHH Nam Long	6.585.883.539	-	6.585.883.539	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	6.276.862.862	-	6.276.862.862
Công ty TNHH TLG Thăng Long	6.197.848.091	-	6.197.848.091	6.197.848.091	-	6.197.848.091
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô	5.867.662.357	-	5.867.662.357	5.867.662.357	-	5.867.662.357
Công ty Cổ phần Bá Hiến	5.408.189.208	-	5.408.189.208	5.408.189.208	-	5.408.189.208
Công ty Cổ phần Công nghệ kính Sado	5.196.687.513	3.260.515.811	1.936.171.702	5.628.095.883	3.309.927.711	2.318.168.172
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	5.191.824.617	-	5.191.824.617
Các đối tượng khác	275.087.654.774	3.572.888.251	271.514.766.523	249.979.713.323	8.965.960.937	241.013.752.386
	370.874.811.771	**23.721.404.062**	**347.153.407.709**	**328.966.702.610**	**29.163.888.648**	**299.802.813.962**
b. Dài hạn						
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (PVNC)	69.393.942.920	3.331.115.997	66.062.826.923	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	-	-
	84.393.942.920	**3.331.115.997**	**81.062.826.923**	**-**	**-**	**-**

12. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	74.030.774.538	-	13.955.559.579	-
Nguyên liệu, vật liệu	615.244.123.807	(32.885.614.734)	584.579.588.948	(33.793.697.998)
Công cụ, dụng cụ	105.529.696.366	(6.449.835.083)	76.116.607.231	(7.362.104.520)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.057.602.770.576	(3.181.585.311)	2.101.700.873.108	(3.181.585.311)
Thành phẩm	2.368.906.236.018	(147.306.565.059)	1.961.027.109.684	(78.004.186.234)
Hàng hóa	61.502.868.605	(9.169.196.583)	35.492.328.100	(5.146.204.133)
Hàng gửi đi bán	19.031.123.977	(240.330.695)	24.203.002.034	(240.330.695)
	5.301.847.593.887	**(199.233.127.465)**	**4.797.075.068.684**	**(127.728.108.891)**

Trong kỳ, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 75.986.432.792 VND (kỳ trước: 10.631.355.998 VND) và hoàn nhập với số tiền là 4.481.414.218 VND (kỳ trước: 76.129.900.411 VND) do giá trị thuần có thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu kỳ.

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, hàng tồn kho với giá trị khoảng 1.696,4 tỷ VND đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng (ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 1.340,9 tỷ VND).

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	27.181.202.472	1.876.202.084
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	22.401.355.805	7.506.680.572
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	10.232.097.923	9.920.078.110
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	8.953.800.565	-
Chi phí bảo hiểm	6.246.338.991	-
Chi phí môi giới, chiết khấu	5.928.612.443	-
Chi phí khác	14.939.881.211	10.555.649.834
	95.883.289.410	**29.858.610.600**
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	639.411.336.689	556.947.915.579
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	65.159.659.518	68.519.823.704
Chi phí trả trước liên quan đến khoản vay	43.108.058.301	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	25.368.505.278	26.288.590.923
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	11.105.911.917	19.447.012.433
Chi phí khác	15.333.023.914	17.328.843.760
	799.486.495.617	**688.532.186.399**

14. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	**11.090.486.741.907**	**7.293.217.285.930**	**500.796.298.138**	**86.107.149.845**	**12.932.999.531**	**18.983.540.475.351**
Tăng trong kỳ	475.600.000	9.527.780.526	-	145.209.089	-	10.148.589.615
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	608.090.344.496	67.461.891.634	-	-	-	675.552.236.130
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
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	40.509.655.318	600.000.000	-	-	41.109.655.318
Tăng từ bất động sản đầu tư	84.837.268.295	-	-	-	-	84.837.268.295
Thanh lý, nhượng bán	-	(17.297.964.582)	(168.181.818)	-	-	(17.466.146.400)
Giảm do quyết toán	(5.639.291.250)	-	-	-	-	(5.639.291.250)
Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính	-	1.337.914.051	432.502.552	-	964.600	1.771.381.203
Giảm khác	(402.965.705)	(5.376.371.044)	-	-	-	(5.779.336.749)
Số dư cuối kỳ	**12.088.589.644.299**	**8.660.876.703.459**	**508.770.374.327**	**87.860.349.919**	**12.933.964.131**	**21.359.031.036.135**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	**3.701.293.200.722**	**4.485.571.061.563**	**282.994.716.537**	**30.168.491.350**	**8.624.311.675**	**8.508.651.781.847**
Khấu hao trong kỳ	232.291.082.131	209.134.384.086	15.079.761.480	3.434.937.079	473.052.928	460.413.217.704
Tăng do hợp nhất kinh doanh	290.517.666.167	1.169.714.517.320	4.954.562.853	1.465.412.617	-	1.466.652.158.957
Chuyển từ tài sản cố định thuê tài chính	-	28.954.922.344	600.000.000	-	-	29.554.922.344
Tăng từ bất động sản đầu tư	33.383.048.807	-	-	-	-	33.383.048.807
Thanh lý, nhượng bán	-	(6.823.609.368)	(92.362.146)	-	-	(6.915.971.514)
Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính	-	1.006.883.131	411.815.389	-	964.600	1.419.663.120
Giảm khác	(8.059.314)	(311.403.375)	-	-	-	(319.462.689)
Số dư cuối kỳ	**4.257.476.938.513**	**5.887.246.755.701**	**303.948.494.113**	**35.068.841.046**	**9.098.329.203**	**10.492.839.358.576**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	**7.389.193.541.185**	**2.807.646.224.367**	**217.801.581.601**	**55.938.658.495**	**4.308.687.856**	**10.474.888.693.504**
Tại ngày cuối kỳ	**7.831.112.705.786**	**2.773.629.947.758**	**204.821.880.214**	**52.791.508.873**	**3.835.634.928**	**10.866.191.677.559**

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá khoảng 2.267 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 742 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 5.028 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 4.770 tỷ VND).

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

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng
	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu kỳ	**318.504.622.624**	**17.098.444.518**	**202.860.000**	**335.805.927.142**
Thuê tài chính trong kỳ	12.142.309.054	1.329.458.578	-	13.471.767.632
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	29.500.000	-	-	29.500.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(40.509.655.318)	(600.000.000)	-	(41.109.655.318)
Giảm khác	(1.476.216.178)	-	-	(1.476.216.178)
Số dư cuối kỳ	**288.690.560.182**	**17.827.903.096**	**202.860.000**	**306.721.323.278**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu kỳ	**44.070.501.956**	**3.740.065.205**	**97.807.500**	**47.908.374.661**
Khấu hao trong kỳ	22.678.778.878	1.493.365.164	21.735.000	24.193.879.042
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(28.954.922.344)	(600.000.000)	-	(29.554.922.344)
Số dư cuối kỳ	**37.794.358.490**	**4.633.430.369**	**119.542.500**	**42.547.331.359**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	**274.434.120.668**	**13.358.379.313**	**105.052.500**	**287.897.552.481**
Tại ngày cuối kỳ	**250.896.201.692**	**13.194.472.727**	**83.317.500**	**264.173.991.919**

16. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Quyền khai thác tài nguyên	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**164.330.404.785**	**3.305.486.937**	**22.081.982.382**	**93.259.704.164**	**385.766.009.786**	**8.674.997.834**	**677.418.585.888**
Tăng do hợp nhất kinh doanh	139.784.369.082	-	1.893.144.084	23.954.591.427	-	-	165.632.104.593
Số dư cuối kỳ	**304.114.773.867**	**3.305.486.937**	**23.975.126.466**	**117.214.295.591**	**385.766.009.786**	**8.674.997.834**	**843.050.690.481**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**33.936.485.478**	**880.859.184**	**10.745.951.365**	**24.930.027.255**	**75.886.536.408**	**1.528.595.307**	**147.908.454.997**
Khấu hao trong kỳ	3.375.533.527	82.637.181	891.508.091	1.114.490.558	5.347.380.470	273.142.356	11.084.692.183
Tăng do hợp nhất kinh doanh	78.202.822.158	-	1.826.070.816	23.194.859.664	-	-	103.223.752.638
Phân loại lại	-	3.852.071	(3.852.071)	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	**115.514.841.163**	**967.348.436**	**13.459.678.201**	**49.239.377.477**	**81.233.916.878**	**1.801.737.663**	**262.216.899.818**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**130.393.919.307**	**2.424.627.753**	**11.336.031.017**	**68.329.676.909**	**309.879.473.378**	**7.146.402.527**	**529.510.130.891**
Tại ngày cuối kỳ	**188.599.932.704**	**2.338.138.501**	**10.515.448.265**	**67.974.918.114**	**304.532.092.908**	**6.873.260.171**	**580.833.790.663**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 31 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 7 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 24 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 24 tỷ VND).

17. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**1.704.446.898.982**	**11.792.987.847.681**	**13.497.434.746.663**
Tăng trong kỳ	244.252.441.427	1.034.618.019.703	1.278.870.461.130
Tăng do hợp nhất kinh doanh	108.109.038.545	-	108.109.038.545
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(406.974.787.335)	(406.974.787.335)
Giảm khác	(14.578.357.491)	-	(14.578.357.491)
Số dư cuối kỳ	**1.957.392.753.168**	**12.420.631.080.049**	**14.378.023.833.217**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**524.460.701.291**	**10.735.876.733.039**	**11.260.337.434.330**
Trích khấu hao trong kỳ	21.135.227.939	1.037.425.762.943	1.058.560.990.882
Tăng do hợp nhất kinh doanh	11.632.010.006	-	11.632.010.006
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(33.383.048.807)	-	(33.383.048.807)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)		(403.428.008.377)	(403.428.008.377)
Giảm khác	(837.445.647)	-	(837.445.647)
Số dư cuối kỳ	**523.007.444.782**	**11.369.874.487.605**	**11.892.881.932.387**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**1.179.986.197.691**	**1.057.111.114.642**	**2.237.097.312.333**
Tại ngày cuối kỳ	**1.434.385.308.386**	**1.050.756.592.444**	**2.485.141.900.830**

(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 ("VGC") đầu tư theo các quyết định của Hội đồng Quản trị của VGC.

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà 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, Thuận Thành và Tiền Hải,... 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,...

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 30 tháng 6 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 28, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là tài sản gắn liền với đất cụm nhà xưởng 1A, 1B, 1C Khu công nghiệp Yên Phong Bắc Ninh với giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 0 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0 VND) để đảm bảo cho khoản vay phát sinh mới tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết hiện đang cho thuê chủ yếu là bất động sản cơ sở hạ tầng cho thuê thực hiện trích khấu hao một lần với giá trị khoảng 10.829 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 10.257 tỷ VND).

18. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.632.152.614.406	2.116.660.692.130
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	675.868.734.594	780.195.377.448
Dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2	633.081.472.214	197.794.002.378
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	506.032.202.457	567.455.107.466
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	498.466.610.038	482.601.472.479
Dự án Khu công nghiệp Vimariel	489.154.461.757	460.702.696.662
Dự án Khu công nghiệp Yên Mỹ	299.650.566.425	564.410.924.283
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	286.356.566.036	226.415.656.945
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 giai đoạn 2	236.957.856.184	268.182.889.881
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	182.168.155.895	149.385.843.263
Xây dựng cơ bản dở dang khác	633.877.769.582	555.613.534.322
	6.073.767.009.588	**6.369.418.197.257**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thế chấp tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp liên quan tới công trình xây dựng cơ bản dở dang tại Dự án Đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN Thuận Thành I; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Hà giai đoạn I; Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 tỉnh Thái Nguyên; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tiền Hải; Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Mỹ; 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 giai đoạn 2 và Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải có tên thương mại là Angsana Quan Lạn để làm tài sản đảm bảo cho các hợp đồng vay với ngân hàng thương mại (Chi tiết tại Thuyết minh số 28).

Trong kỳ, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số dự án chủ yếu do Công ty đang thực hiện là khoảng 60,3 tỷ VND (kỳ trước: khoảng 39,2 tỷ VND).

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý
- Đầu tư vào công ty liên doanh						
Công ty SanVig - CTCP	126.146.020.560	160.438.879.368	(i)	126.146.020.560	147.825.766.682	(i)
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	-	-		286.821.000.000	154.516.753.513	(i)
- Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	239.541.400.000	239.541.400.000	(i)	-	-	
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	278.246.770.741	278.246.770.741	(i)	-	-	
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	95.695.733.333	96.579.411.291	(i)	95.695.733.333	95.695.733.333	(i)
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều (ii)	40.000.000.000	23.455.611.551	25.600.000.000	40.000.000.000	28.460.050.400	19.200.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	22.000.000.000	8.712.296.953	(i)	22.000.000.000	8.247.847.362	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	21.789.858.320	22.448.351.486	(i)	21.789.858.320	22.435.766.647	(i)
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	14.000.000.000	-	(i)	-	-	
Công ty Cổ phần Gạch ngói Viglacera Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	3.022.923.277	5.086.862.400	4.837.506.400	2.881.451.702	5.934.672.800
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	3.482.862.617	-	(i)	3.482.862.617	-	(i)
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (ii)	2.002.000.000	-	3.224.000.000	2.002.000.000	-	4.290.000.000
Công ty Cổ phần Vinafacade	909.380.000	826.402.744	(i)	909.380.000	826.402.744	(i)
Công ty Cổ phần Magno GMHB	226.185.000	226.185.000	(i)	226.185.000	226.185.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn	-	-		215.770.631.933	216.225.287.666	286.569.748.000
	848.877.716.971	**833.498.232.411**		**819.681.178.163**	**677.341.245.049**	

Tình hình hoạt động các Công ty liên doanh, liên kết trong kỳ như sau:

Công ty	Kỳ này	Kỳ trước
Hoạt động kinh doanh có lãi	6 công ty	2 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	7 công ty	8 công ty
Đang trong giai đoạn đầu tư	1 công ty	0 công ty
Đang trong giai đoạn giải thể	1 công ty	1 công ty

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

Biến động các khoản đầu tư liên doanh, liên kết như sau:

	Số đầu kỳ	Tăng do đầu tư/góp vốn	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	Chuyển thành Công ty con	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo bằng ngoại tệ và điều chỉnh khác	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn	216.225.287.666	-	-	24.022.168	(216.249.309.834)	-	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	154.516.753.513	-	-	(12.992.277.476)	(141.524.476.037)	-	-
Công ty SanVig - CTCP	147.825.766.682	-	-	8.099.862.648	-	4.513.250.038	160.438.879.368
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	95.695.733.333	-	-	883.677.958	-	-	96.579.411.291
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	28.460.050.400	-	-	(5.004.438.849)	-	-	23.455.611.551
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	22.435.766.647	-	-	12.584.839	-	-	22.448.351.486
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	8.247.847.362	-	-	464.449.591	-	-	8.712.296.953
Công ty Cổ phần Gạch ngói Viglacera Từ Sơn	2.881.451.702	-	-	141.471.575	-	-	3.022.923.277
Công ty Cổ phần Vinafacade	826.402.744	-	-	-	-	-	826.402.744
Công ty Cổ phần Magno GMHB	226.185.000	-	-	-	-	-	226.185.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	-	-	278.246.770.741	-	-	-	278.246.770.741
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	-	239.541.400.000	-	-	-	-	239.541.400.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (iii)	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (iii)	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (iii)	-	-	-	-	-	-	-
	677.341.245.049	**239.541.400.000**	**278.246.770.741**	**(8.370.647.546)**	**(357.773.785.871)**	**4.513.250.038**	**833.498.232.411**

Trong kỳ, các giao dịch giữa Công ty và các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, mua hàng hóa và các hoạt động tài chính liên quan đến góp vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia như trình bày tại Thuyết minh số 46.

19. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
			VND			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Viwaco (ii)	120.734.325.759	-	277.207.560.000	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)	-	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11.000.000.000	(11.000.000.000)	(i)	-	-	
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	(623.330.293)	(i)	1.305.017.929	(623.330.293)	(i)
Công ty Cổ phần Visaho	5.400.000.000	-	(i)	5.400.000.000	-	(i)
Các đơn vị khác	2.752.664.415	(590.183.491)	(i)	2.752.664.415	(590.183.491)	(i)
	198.074.399.557	**(69.095.905.238)**		**130.192.008.103**	**(1.213.513.784)**	

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này tại ngày kết thúc kỳ 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.

(ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn UPCoM tại ngày giao dịch cuối cùng của các kỳ kế toán.

(iii) 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 giữa niên độ. Công ty không ghi nhận thêm khoản lãi lỗ nào từ khoản đầu tư vào các công ty này trong kỳ theo quy định tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đang thế chấp cổ phần do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội và Công ty Cổ phần Viwaco để đảm bảo cho khoản vay từ ngân hàng thương mại và bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28).

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	**1.719.018.303.615**
Tăng do mua công ty con	137.264.001.901
Số dư cuối kỳ	**1.856.282.305.516**
PHÂN BỔ LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	**755.776.735.211**
Phân bổ trong kỳ	92.350.398.101
Số dư cuối kỳ	**848.127.133.312**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	**963.241.568.404**
Tại ngày cuối kỳ	**1.008.155.172.204**

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ VND Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Số đầu kỳ VND Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	1.256.346.320.064	1.004.800.577.928
Phải trả liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	513.871.222.201	610.171.458.756
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước	16.844.904.930	44.507.431.880
Phải trả hoạt động khác	64.206.393.066	138.788.779.556
	1.851.268.840.261	**1.798.268.248.120**
Trong đó: Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	56.534.400.786	59.754.571.468

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Ngắn hạn		
Trả trước từ khách hàng thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	959.686.680.816	1.838.095.835.826
Trả trước từ khách hàng mua nhà	39.521.793.174	25.971.661.476
Trả trước từ các khách hàng khác	215.651.857.135	55.208.875.329
	1.214.860.331.125	**1.919.276.372.631**
Trong đó: Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	64.322.410.994	-
b. Dài hạn		
Công ty TNHH Sembcorp Solar Vietnam	111.769.683.205	193.091.191.681
	111.769.683.205	**193.091.191.681**

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

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	20.232.652.331	17.077.845.244	-	96.720.194.263	99.108.659.063	23.712.890.349	18.169.618.462
Thuế xuất, nhập khẩu	11.713.129	-	-	1.423.383.264	1.483.744.582	72.074.447	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.777.626.687	301.527.619.573	1.876.628.309	258.996.228.340	319.075.083.330	8.299.595.960	245.847.362.165
Thuế thu nhập cá nhân	2.424.715.285	8.414.089.739	902.424.662	37.356.099.938	40.268.371.458	3.390.581.718	7.370.109.314
Thuế tài nguyên	3.642.339	1.102.213.348	-	5.535.459.349	5.328.640.540	4.102.632	1.309.492.450
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	304.083.964	25.859.476.908	-	39.779.941.983	33.719.603.111	109.083.964	31.724.815.780
Các loại thuế khác	886.206.700	54.486.916.249	8.535.647	16.007.658.645	14.160.923.987	815.102.252	56.271.082.106
	29.640.640.435	**408.468.161.061**	**2.787.588.618**	**455.818.965.782**	**513.145.026.071**	**36.403.431.322**	**360.692.480.277**

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.088.740.738.083	1.036.824.251.858
Chi phí lãi vay phải trả	79.540.411.602	48.348.848.231
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu thương mại, môi giới	45.911.230.751	23.761.013.132
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp	27.059.208.620	10.498.620.165
Chi phí quảng cáo, truyền thông	20.706.677.453	1.500.000.000
Chi phí phải trả khác	73.415.020.128	51.354.356.488
	1.335.373.286.637	**1.172.287.089.874**
Trong đó: Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	2.345.772.301	-
b. Dài hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	187.715.243.506	238.323.318.020
Lãi khoản nhận ứng trước từ Công ty TNHH Sembcorp Solar Vietnam	11.679.931.895	11.440.653.107
	199.395.175.401	**249.763.971.127**

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	101.310.045.885	37.645.328.372
Doanh thu chưa thực hiện khác	5.759.603.114	3.359.101.446
	107.069.648.999	**41.004.429.818**
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	2.556.373.686.179	2.538.814.760.334
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	64.670.300	161.675.654
	2.556.438.356.479	**2.538.976.435.988**

26. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	105.359.190.280	141.423.818.432
Phải trả Bộ Xây dựng Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (i)	38.743.400.841	38.743.400.841
Phải trả các tổ đội thi công	33.593.913.410	76.001.062.015
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	31.084.529.564	21.386.591.912
Phải trả về hợp đồng hợp tác kinh doanh	28.106.300.000	-
Phải trả ủy thác xuất khẩu	20.873.418.683	9.924.665.612
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	11.727.995.483	9.330.172.613
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	84.141.940.439	70.270.707.229
	353.630.688.700	**367.080.418.654**
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	56.450.061.565	57.950.729.481
Các khoản phải trả dài hạn khác	832.305.500	832.305.500
	57.282.367.065	**58.783.034.981**

(i) Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m^3/năm". Trong năm 2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2022 phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư và các nguồn kinh phí thực hiện dự án này và giao cho Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("VCG") chủ động lựa chọn đơn vị thẩm định giá xác định giá trị tài sản thuộc sở hữu nhà nước để hoàn trả. Căn cứ Nghị quyết số 212/TCT-HĐQT ngày 06 tháng 12 năm 2024, VGC đang đề xuất Bộ Xây dựng xem xét, phê duyệt tạm hoàn trả phần giá trị nêu trên do dự án chưa có kết quả thẩm định giá tài sản chính thức được phê duyệt.

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	19.049.734.800	20.972.993.000
Chi phí hoàn nguyên môi trường	6.765.470.568	8.656.913.640
Khác	5.585.983.861	1.886.776.142
	31.401.189.229	**31.516.682.782**
b. Dài hạn		
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định (i)	280.834.000.000	280.834.000.000
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	130.926.682.784	148.059.594.860
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	23.666.483.339	942.313.118
Chi phí hoàn nguyên môi trường	5.429.741.737	5.390.308.879
Khác	13.116.435.670	-
	453.973.343.530	**435.226.216.857**

(i) Phản ánh khoản trích trước chi phí sửa chữa lớn tại Công ty Kính nổi Viglacera - chi nhánh của Tổng Công ty Viglacera - CTCP (Công ty con trực tiếp của Công ty) theo đặc thù kỹ thuật của dây chuyền sản xuất kính.

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND	VND		VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	**2.053.614.575.042**	**53.045.000.000**	**4.078.255.437.303**	**3.946.185.306.712**	**2.238.729.705.633**
Vay ngân hàng (i)	2.053.614.575.042	53.045.000.000	3.855.864.037.303	3.946.185.306.712	2.016.338.305.633
Vay bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	-	-	222.391.400.000	-	222.391.400.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	**816.717.488.146**	**-**	**701.718.165.950**	**497.898.312.629**	**1.020.537.341.467**
Vay dài hạn đến hạn trả	753.939.698.346	-	676.446.876.241	464.229.540.849	966.157.033.738
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	62.777.789.800	-	25.271.289.709	33.668.771.780	54.380.307.729
	2.870.332.063.188	**53.045.000.000**	**4.779.973.603.253**	**4.444.083.619.341**	**3.259.267.047.100**

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

STT	Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
1	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.352.951.967.559	1.241.120.016.759	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, hàng tồn kho, các khoản phải thu, các hợp đồng tiền gửi và trái phiếu do ngân hàng phát hành
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	343.183.596.756	412.668.911.340	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động, mở L/C	Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, hàng tồn kho và các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng
3	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	130.867.433.213	131.514.530.575	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và hàng tồn kho luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh

STT	Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
4	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	70.000.000.000	39.700.000.000	Thời hạn cho vay ngắn hạn không quá 3 tháng, thời hạn cho vay tài trợ theo LC xuất khẩu không vượt quá 6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi
5	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	55.812.891.877	86.030.934.882	Nhiều khế ước trong kỳ, thời hạn trả trong vòng 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định hữu hình và các hợp đồng tiền gửi
6	Ngân hàng TMCP Quân đội	49.643.440.664	90.000.000.000	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 6 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Thế chấp bằng hàng hóa và và hợp đồng tiền gửi
7	Ngân hàng TMCP Quốc Tế	1.551.450.199	2.388.528.000	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Tài sản cố định hữu hình
8	Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	181.924.446	1.181.924.446	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng	Bổ sung vốn lưu động	Hàng tồn kho luân chuyển
9	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	20.000.000.000	Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 3 tháng	Bổ sung vốn lưu động, chiết khấu bộ chứng từ, phát hành LC Upas nội địa phục vụ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng	Cầm cố bằng giấy tờ có giá do ngân hàng phát hành. Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình
10	Vay cá nhân và đối tượng khác	12.145.600.919	29.009.729.040	Hợp đồng ngắn hạn 12 tháng và các thỏa thuận gia hạn hợp đồng	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
		2.016.338.305.633	**2.053.614.575.042**			

Lãi suất của các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Công ty được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong kỳ, lãi suất biến động trong khoảng từ 4,0%/năm đến 14,2%/năm.

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn (i)	5.869.886.047.365	2.286.492.318.428	450.642.520.849	7.705.735.844.944
Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)	124.202.226.662	23.577.278.218	38.770.139.868	109.009.365.012
	5.994.088.274.027	**2.310.069.596.646**	**489.412.660.717**	**7.814.745.209.956**
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	816.717.488.146			1.020.537.341.467
- Số phải trả sau 12 tháng	5.177.370.785.881			6.794.207.868.489

(i) Chi tiết các khoản vay dài hạn như sau:

STT	Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
1	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.715.249.829.360	2.509.247.687.050	Từ năm 2022 đến năm 2028	Đầu tư dự án Khu Công Nghiệp, dự án xây dựng nhà xưởng, nhà kho để cho thuê, đầu tư nhà máy, mua máy móc thiết bị, đầu tư nhà máy, Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải, Dự án Nhà máy Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các tài sản hình thành trong tương lai của dự án

STT	Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
2	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.152.825.891.627	2.495.873.606.721	216 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 48 tháng.	Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp của Giai đoạn 2 Dự án Đầu tư Xây dựng Hệ thống cấp nước và chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông nâng công suất lên 600.000 m3 Đầu tư nhà máy, dự án đầu tư phục vụ sản xuất khác - Tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện Phương án đầu tư phát triển mạng lưới truyền tải cấp II hệ thống cấp nước Sông Đà; - Thanh toán bù đắp các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ mà Công ty đã thanh toán vượt phần vốn tự có tối thiểu phải tham gia theo phương án Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chấp thuận cấp tín dụng đối với phương án đầu tư.	- Tài sản cố định hữu hình, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và hợp đồng tiền gửi; - Quyền tài sản phát sinh từ Phương án Đầu tư Mạng lưới truyền tải cấp II hệ thống cấp nước Sông Đà được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tài trợ; - 4.829.400 cổ phiếu VAV của Công ty Cổ phần Viwaco mệnh giá 48.294.000.000 VND được lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam.
3	Ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Chi nhánh Singapore	971.819.800.000		- 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Tài trợ phương án thực hiện góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	- Cổ phiếu VGC tại Tổng Công ty Viglacera - CTCP thuộc sở hữu của Công ty; và - Cổ phiếu GEE tại Công ty Cổ phần Điện lực GELEX thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty.

STT	Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
4	Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	560.000.000.000	665.000.000.000	60 tháng, đáo hạn đáo vào 29 tháng 6 năm 2028	Tài trợ Phương án mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị	- Tòa nhà GELEX Tower tại địa chỉ Số 52 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty; - Cổ phiếu VGC tại Tổng Công ty Viglacera - CTCP thuộc sở hữu của Công ty.
5	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	102.827.756.708	94.199.373.081	36 tháng	Thanh toán chi phí đầu tư Nhà máy Viglacera Mỹ Đức bằng việc thế chấp bằng công trình xây dựng trên đất	Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình
6	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	100.000.000.000	-	60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên	Thanh toán chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng và các chi phí hợp lý để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Tiền Hải	Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các tài sản hình thành trong tương lai của dự án
7	Nhóm các Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	42.988.944.157	45.407.489.719	216 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 48 tháng, đáo hạn lần cuối vào tháng 2 năm 2034	Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của Phân kỳ 1 thuộc 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 nâng công suất lên 600.000 m3	Tài sản cố định hữu hình hình thành từ khoản vay
8	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	2.029.286.700	2.492.492.700	Từ 2023-2027	Dự án đầu tư, mua sắm máy móc thiết bị; Đầu tư nhà máy gia công kinh	Tài sản cố định hình thành từ nguồn vốn vay
9	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	242.520.000	60 tháng kể từ ngày giải ngân	Đầu tư mua Tài sản cố định	Tài sản cố định hữu hình
10	Vay cá nhân và đối tượng khác	57.994.336.392	57.422.878.094	Theo thỏa thuận	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
		7.705.735.844.944	**5.869.886.047.365**			

Lãi suất của các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Công ty được quy định theo từng hợp đồng cho vay. Trong kỳ, lãi suất biến động trong khoảng từ 5,8%/năm đến 10,0%/năm.

(ii) Chi tiết nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

STT	Bên cho thuê	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu kỳ (VND)	Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn	Mục đích vay	Tài sản bảo đảm
1	Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	60.221.401.545	78.081.622.812	Từ 24 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
2	Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	24.361.263.995	28.822.524.451	Từ 36 đến 48 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
3	Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	23.820.314.543	16.896.912.722	Từ 36 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
4	Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust - Chi nhánh Hà Nội	606.384.929	401.166.677	Từ 36 đến 60 tháng	Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý	Ký quỹ và thế chấp tài sản
		109.009.365.012	**124.202.226.662**			

Lãi suất của các khoản nợ thuê tài chính của Công ty được quy định theo từng khoản vay. Trong kỳ, lãi suất biến động trong khoảng từ 7,2%/năm đến 11,2%/năm.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.020.537.341.467	816.717.488.146
Trong năm thứ hai	1.393.672.124.497	998.259.433.298
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	3.047.817.409.418	2.328.710.641.761
Sau năm năm	2.352.718.334.574	1.850.400.710.822
	7.814.745.209.956	**5.994.088.274.027**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	1.020.537.341.467	816.717.488.146
Số phải trả sau 12 tháng	**6.794.207.868.489**	**5.177.370.785.881**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	9.569.988.904	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	10.574.802.023	10.132.764.986
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**20.144.790.927**	**10.132.764.986**
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	679.481.592.162	624.389.447.284
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**679.481.592.162**	**624.389.447.284**

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Biến động quỹ khen thưởng, phúc lợi trong kỳ như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	242.592.875.440	215.522.191.455
Tăng trong kỳ	62.827.544.378	103.595.920.016
- Trích quỹ	*62.827.544.378*	*103.595.920.016*
Giảm trong kỳ	(37.069.132.921)	(26.689.931.403)
- Sử dụng quỹ	*(37.069.132.921)*	*(26.689.931.403)*
Số dư cuối kỳ	**268.351.286.897**	**292.428.180.068**

31. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	429.524.047.320	407.001.547.107
Giảm trong kỳ	(56.428.795.636)	(7.780.695.580)
- Sử dụng quỹ	*(9.517.504.042)*	*(7.538.878.918)*
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	*(158.040.910)*	*(241.816.662)*
- Chuyển tài sản cố định hình thành từ quỹ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 42)	*(46.753.250.684)*	-
Số dư cuối kỳ	**373.095.251.684**	**399.220.851.527**

32. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động kết thúc 30 tháng 6 năm 2024							
Số dư đầu kỳ	**7.900.000.000.000**	**10.265.285.670**	**346.459.608.830**	**187.315.705.674**	**(66.610.580.404)**	**7.481.144.097.451**	**15.858.574.117.221**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	290.895.420.511	196.203.133.058	487.098.553.569
Tăng vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	3.000.000	3.000.000
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	238.130.315.308	-	(238.130.315.308)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(50.790.698.751)	(52.805.221.265)	(103.595.920.016)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	(456.966.966)	(1.167.233.034)	(1.624.200.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(105.188.542.000)	(105.188.542.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	11.639.803.051	-	-	-	11.353.748.852	22.993.551.903
Điều chỉnh giảm giá trị nhận chuyển nhượng khoản đầu tư	-	-	-	-	3.638.125.063	-	3.638.125.063
Thoái vốn công ty con	-	-	-	269.394.635.507	-	(108.010.607.948)	161.384.027.559
Khác	-	-	-	-	(232.701.145)	40.010.071	(192.691.074)
Số dư cuối kỳ	**7.900.000.000.000**	**21.905.088.721**	**584.589.924.138**	**456.710.341.181**	**(61.687.717.000)**	**7.421.572.385.185**	**16.323.090.022.225**
Cho kỳ hoạt động kết thúc 30 tháng 6 năm 2025							
Số dư đầu kỳ	**7.900.000.000.000**	**20.596.132.358**	**584.805.790.270**	**456.710.341.181**	**186.526.831.522**	**7.498.889.073.308**	**16.647.528.168.639**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	410.164.579.533	477.695.686.724	887.860.266.257
Mua Công ty con	-	-	-	-	-	708.607.502.258	708.607.502.258
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	79.236.400.620	-	(79.236.400.620)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	(29.312.078.652)	(33.515.465.726)	(62.827.544.378)
Thù lao Hội đồng Quản trị (i)	-	-	-	-	(1.095.812.128)	(1.139.187.872)	(2.235.000.000)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	-	(35.829.880.000)	(35.829.880.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	8.001.391.657	-	-	-	8.068.725.688	16.070.117.345
Khác	-	-	-	-	493.334.626	(362.050.856)	131.283.770
Số dư cuối kỳ	**7.900.000.000.000**	**28.597.524.015**	**664.042.190.890**	**456.710.341.181**	**487.540.454.281**	**8.622.414.403.524**	**18.159.304.913.891**

(i) Trong kỳ, các công ty con tiến hành trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị từ nguồn lợi nhuận năm 2024 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Chi tiết như sau:

Công ty	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng thành viên	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	Chi trả thù lao Người quản lý (VND)
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHCĐ ngày 10 tháng 6 năm 2025	52.010.547.876	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Nghị quyết số 02/TLT-ĐHCĐ ngày 20 tháng 3 năm 2025	1.038.987.119	156.000.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 3 năm 2025	842.944.575	126.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Nghị quyết số 03/VIT-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2025	2.184.465.019	336.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Nghị quyết số 15/VIH-ĐHCĐ ngày 26 tháng 3 năm 2025	640.353.418	216.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Nghị quyết số 11/VIKD-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 3 năm 2025	-	420.000.000
Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Nghị quyết số 68/P&B/NQ-ĐHCĐ ngày 21 tháng 3 năm 2025	558.503.577	189.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Nghị quyết số 05/2025/NQ-TV ngày 26 tháng 3 năm 2025	9.835.003	-
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2025	5.541.907.791	132.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-TN ngày 06 tháng 6 năm 2025	-	660.000.000
Tổng cộng		**62.827.544.378**	**2.235.000.000**
Trong đó:			
- Phần trích từ nguồn vốn Công ty mẹ		29.312.078.652	1.095.812.128
- Phần trích từ nguồn vốn Cổ đông không kiểm soát		33.515.465.726	1.139.187.872

(ii) Trong kỳ, các công ty con thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2024 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Chi tiết như sau:

Công ty	Nội dung	Nghị quyết Đại hồng đồng cổ đông	Ngày chốt quyền	Số tiền (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 3 năm 2025	15/04/2025	84.000.000.000
Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 3 năm 2025	29/04/2025	5.250.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	Nghị quyết số 15/VIH-ĐHCĐ ngày 26 tháng 3 năm 2025	30/06/2025	3.640.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2024	Nghị quyết số 05/2025/NQ-TV ngày 26 tháng 3 năm 2025	09/06/2025	300.000.000
Tổng cộng				**93.190.000.000**
Trong đó:				
- Công ty con chi trả cổ tức cho Công ty mẹ đã loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ				57.360.120.000
- Chi trả cổ tức cho cổ đông của Công ty mẹ và cổ đông không kiểm soát				35.829.880.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	790.000.000	790.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*790.000.000*	*790.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	790.000.000	790.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*790.000.000*	*790.000.000*

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi gần nhất, vốn điều lệ của Công ty là 7.900.000.000.000 VND. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	6.249.000.000.000	79,101%	6.529.000.000.000	82,646%
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	1.110.886.500.000	14,062%	1.110.886.500.000	14,062%
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX	393.300.000.000	4,978%	259.300.000.000	3,282%
Cổ đông khác	146.813.500.000	1,858%	813.500.000	0,010%
	7.900.000.000.000	**100%**	**7.900.000.000.000**	**100%**

32. NGUỒN KINH PHÍ ĐÃ HÌNH THÀNH TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Toàn bộ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định là nguồn vốn nhận từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng công trình 3 tuyến đường quanh khu tổ hợp Samsung, Khu Công nghiệp Yên Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng chung toàn Khu Công nghiệp nhằm mục đích đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công nghiệp Yên Phong. Giá trị còn lại tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 38.025.668.839 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 38.982.212.835 VND).

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
a. Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	835.532,25	926.500,51
Euro (EUR)	134.889,90	320.188,93
Rúp Nga	81.270,32	94.927,26
Peso Cuba (CUP)	20.137,88	20.137,88
b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	12.543.179.907	12.543.179.907

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được tổ chức theo các đơn vị kinh doanh dựa trên các sản phẩm dịch vụ như sau:

- Sản xuất và kinh doanh nước;
- Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; và
- 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 hoạt động trong một bộ phận chia theo vùng địa lý phần lớn là lãnh thổ Việt Nam.

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Chỉ tiêu	Sản xuất, kinh doanh điện và nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	
Tài sản					
Tài sản bộ phận	4.853.753.012.785	11.817.106.478.185	9.802.857.991.429	15.507.840.986	26.489.225.323.385
Tài sản không phân bổ					11.972.086.705.271
Tổng tài sản					**38.461.312.028.656**
Nợ phải trả bộ phận	5.180.542.992.446	6.844.486.318.426	6.755.132.812.210	19.873.294.416	18.800.035.417.498
Nợ phải trả không phân bổ					1.463.946.028.428
Tổng Nợ phải trả					**20.263.981.445.926**

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

Chỉ tiêu	Sản xuất, kinh doanh điện và nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản					
Tài sản bộ phận	4.150.656.393.678	14.469.068.773.771	6.900.545.504.178	18.359.282.860	25.538.629.954.487
Tài sản không phân bổ					10.037.175.301.902
Tổng tài sản					**35.575.805.256.389**
Nợ phải trả bộ phận	3.522.994.490.849	9.176.875.218.621	4.710.520.820.213	16.392.583.094	17.426.783.112.776
Nợ phải trả không phân bổ					1.462.511.762.139
Tổng Nợ phải trả					**18.889.294.874.915**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Chỉ tiêu	Sản xuất, kinh doanh nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**404.907.530.492**	**2.481.862.366.412**	**3.541.563.188.728**	**61.674.749.746**	**6.490.007.835.378**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	244.581.318.592	1.093.433.052.571	2.983.031.986.564	41.771.042.379	4.362.817.400.106
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ					**2.127.190.435.272**
Doanh thu hoạt động tài chính					170.196.767.095
Chi phí tài chính					223.245.709.943
Phần lỗ trong công ty liên kết					(8.370.647.546)
Chi phí bán hàng					415.524.597.343
Chi phí quản lý doanh nghiệp					484.006.941.514
Lợi nhuận khác					24.180.295.771
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					**1.190.419.601.792**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					302.559.335.535
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**887.860.266.257**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:

Chỉ tiêu	Sản xuất, kinh doanh điện và nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**499.112.920.282**	**1.981.047.781.953**	**3.319.811.251.846**	**50.004.717.946**	**5.849.976.672.027**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	356.180.032.030	1.037.348.783.956	2.906.277.044.624	37.431.443.915	4.337.237.304.525
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ					**1.512.739.367.502**
Doanh thu hoạt động tài chính					517.638.125.209
Chi phí tài chính					494.891.857.475
Phần lỗ trong công ty liên kết					(37.782.847.372)
Chi phí bán hàng					350.054.383.032
Chi phí quản lý doanh nghiệp					440.551.269.886
Lợi nhuận khác					27.276.127.141
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					**734.373.262.087**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					247.274.708.518
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**487.098.553.569**

36. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu các sản phẩm vật liệu xây dựng	3.581.980.925.533	3.351.916.775.093
Doanh thu bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác	2.481.862.366.412	1.981.047.781.953
Doanh thu cung cấp nước	404.907.530.492	287.216.287.805
Doanh thu từ sản xuất và kinh doanh điện	-	211.896.632.477
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	4.336.072.770
Doanh thu khác	61.674.749.746	45.668.645.176
	6.530.425.572.183	**5.882.082.195.274**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(32.968.894.918)	(24.902.062.829)
Hàng bán bị trả lại	(6.959.584.184)	(7.045.875.052)
Giảm giá hàng bán	(489.257.703)	(157.585.366)
	(40.417.736.805)	**(32.105.523.247)**
Doanh thu thuần	**6.490.007.835.378**	**5.849.976.672.027**
Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	603.207.853.215	6.156.880.686

37. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn các sản phẩm vật liệu xây dựng	2.983.031.986.564	2.906.277.044.624
Giá vốn bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác	1.093.433.052.571	1.037.348.783.956
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	244.581.318.592	225.629.242.392
Giá vốn sản xuất và kinh doanh điện	-	130.550.789.638
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	2.558.131.047
Giá vốn khác	41.771.042.379	34.873.312.868
	4.362.817.400.106	**4.337.237.304.525**

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	2.354.939.964.554	2.010.613.644.935
Chi phí nhân công	823.699.650.578	681.234.990.789
Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại phân bổ	1.242.088.460.386	1.459.641.499.418
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.192.706.477.158	870.709.140.395
Trích lập/(hoàn nhập) các khoản dự phòng	79.099.672.607	(42.042.464.984)
Chi phí khác	420.478.913.973	304.667.569.656
	6.113.013.139.256	**5.284.824.380.209**

39. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay và trái phiếu	123.284.610.104	76.304.224.381
Lãi phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	29.428.939.390	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	9.640.446.648	12.013.429.490
Cổ tức được chia	5.885.467.500	5.890.342.500
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	423.391.326.598
Lãi khoản đặt cọc cho Cổ đông Công ty Cổ phần Khách sạn Paragon	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.957.303.453	38.802.240
	170.196.767.095	**517.638.125.209**
Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	70.057.806.006	45.843.561.645

40. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	266.601.411.284	321.878.190.172
Lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	21.240.246.016	16.692.424.001
Lỗ chênh lệch tỉ giá	8.014.132.453	65.330.604.016
Lỗ phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	2.375.564.086	-
(Hoàn nhập)/Ghi nhận lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn	(81.321.508.476)	79.054.375.374
Khác	6.335.864.580	11.936.263.912
	223.245.709.943	**494.891.857.475**
Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 46)	2.345.772.301	12.478.383.561

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	216.982.333.584	187.351.077.474
Chi phí nhân công	74.062.638.034	67.535.579.860
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ	24.128.538.920	22.784.794.142
Chi phí khác	100.351.086.805	72.382.931.556
	415.524.597.343	**350.054.383.032**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân công	202.378.523.531	169.700.401.119
Phân bổ lợi thế thương mại	92.350.398.101	89.131.699.587
Chi phí dịch vụ mua ngoài	90.797.768.004	50.620.526.693
Chi phí dự phòng	6.762.908.596	23.823.647.955
Chi phí khác	91.717.343.282	107.274.994.532
	484.006.941.514	**440.551.269.886**

42. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
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 (Thuyết minh số 31)	46.753.250.684	-
(Hoàn lại) tiền thuê đất được ưu đãi cho các nhà đầu tư thứ cấp tại các Khu công nghiệp theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP	(17.707.415.865)	-
Thu nhập từ phí quản lý và các chi phí làm thủ tục chuyển đổi hợp đồng	4.836.893.662	1.915.225.482
Thu từ phạt hợp đồng và lãi chậm thanh toán	33.018.935	11.416.954.071
Thu từ tiền bồi thường	-	22.422.726.600
Các khoản khác	5.474.063.164	21.251.817.747
	39.389.810.580	**57.006.723.900**

43. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	258.994.396.829	244.717.778.813
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	43.564.938.706	2.556.929.705
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**302.559.335.535**	**247.274.708.518**

44. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	410.164.579.533	290.895.420.511
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý (VND)	-	*(30.407.890.780)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	410.164.579.533	260.487.529.731
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	790.000.000	790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**519**	**330**

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 thì lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trong kỳ sẽ giảm đi tương ứng.

Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý năm 2024, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh so với số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**290.895.420.511**	-	**290.895.420.511**
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Người quản lý (VND)	-	(30.407.890.780)	(30.407.890.780)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**290.895.420.511**	**(30.407.890.780)**	**260.487.529.731**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	790.000.000		790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	368		330

45. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Bảo lãnh

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận và các công ty con của Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận - bên liên quan cùng Tập đoàn của Công ty với số tiền tối đa bằng số nợ gốc mà ngân hàng sẽ giải ngân cho các công ty này với số tiền là 87,9 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 86,1 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty và các công ty con ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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 gián tiếp, cụ thể như sau:

- Góp vốn vào Công ty Vimariel - CTCP: Theo giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 201800507 điều chỉnh lần 3 ngày 01 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty cam kết góp 17.171.192,51 EUR. Đến 30 tháng 6 năm 2025, VGC đã góp tổng cộng 15.381.611,28 EUR bao gồm tiền chuyển khoản với số tiền 13.969.956,93 EUR tương ứng với 367.161.927.631 VND và tài sản có giá trị 1.411.654,35 EUR tương ứng với 35.010.439.495 VND.
- Góp vốn thành lập các công ty với tổng số tiền cam kết đầu tư dự kiến là 1.394 tỷ VND.

46. 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 kỳ:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Mua bán điện GELEX	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết
	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết (kể từ ngày 21 tháng 3 năm 2025)
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Công ty liên kết (kể từ ngày 16 tháng 4 năm 2025)
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	Công ty liên doanh (đến ngày 05 tháng 6 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	568.446.208.650	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	29.687.038.536	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	2.768.178.782	3.436.669.500
Công ty SanVig - CTCP	1.727.774.259	32.476.167
Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận	437.712.188	483.187.519
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	140.940.800	40.080.000
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	-	2.164.467.500
	603.207.853.215	**6.156.880.686**
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	61.112.306.483	71.188.733.520
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	21.656.759.295	47.463.005.040
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	14.270.096.244	20.105.403.610
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.207.419.795	24.267.233.206
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	45.000.000
	98.246.581.817	**163.069.375.376**
Nhận tiền vay		
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	222.391.400.000	-
	222.391.400.000	**-**
Thanh toán gốc vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	351.000.000.000
	-	**351.000.000.000**
Cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.350.000.000.000	650.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	200.000.000.000	-
	1.550.000.000.000	**650.000.000.000**
Thu hồi khoản cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.263.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	200.000.000.000	-
	1.463.000.000.000	**150.000.000.000**
Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	2.345.772.301	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	12.478.383.561
	2.345.772.301	**12.478.383.561**
Góp vốn, mua thêm cổ phần		
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	934.232.880.000	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	239.541.400.000	-
	1.173.774.280.000	**-**
Điều chỉnh giảm nhận giá trị chuyển nhượng khoản đầu tư		
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	3.638.125.063
	-	**3.638.125.063**
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	64.807.899.365	45.843.561.645
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	4.589.178.082	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	660.728.559	-
	70.057.806.006	**45.843.561.645**

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Hoàn ứng		
Ông Bùi Lê Cao Kế	-	4.300.000.000
	-	**4.300.000.000**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	31.264.541.476	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	23.367.630.863	9.145.980.900
Công ty SanVig - CTCP	6.237.292.159	6.631.207.759
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	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 Hạ Long II	43.497.216	947.803.785
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	813.385.600
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	250.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	91.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
	67.230.361.753	**23.880.988.963**
Phải thu dài hạn 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**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	52.790.073.815	35.445.804.588
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 Viglacera Đông Triều	750.952.000	750.952.000
Công ty TNHH MTV Năng Lượng GELEX Ninh Thuận	47.053.301	47.053.301
	59.283.775.412	**40.952.506.185**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	4.266.499.134	4.266.499.134
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	1.313.905.941	1.313.905.941
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
	5.824.999.111	**5.824.999.111**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	55.155.660.828	57.280.103.801
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	212.889.794	264.377.196
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	3.373.229	-
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	1.047.613.536
	56.534.400.786	**59.754.571.468**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh)	64.250.950.091	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	71.460.903	-
	64.322.410.994	**-**
Chi phí phải trả ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	2.345.772.301	-
	2.345.772.301	**-**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.256.723.582.700	1.349.723.582.700
	2.256.723.582.700	**1.349.723.582.700**
Phải thu về cho vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	820.000.000.000
	-	**820.000.000.000**
Các khoản đi vay		
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng (i)	222.391.400.000	-
	222.391.400.000	**-**

(i) Phản ánh khoản vay tín chấp từ Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng - công ty liên kết của Công ty theo Hợp đồng vay vốn ngày 21 tháng 4 năm 2025 với với tổng số tiền vay là 222.391.400.000 VND nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động của Công ty. Thời hạn đi vay là 6 tháng. Lãi suất khoản vay là 5,5%/năm.

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao Hội đồng quản trị tại Công ty trong kỳ:

		Kỳ này	Kỳ trước
		VND	VND
Hội đồng Quản trị		**779.000.000**	**720.000.000**
Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch	559.000.000	540.000.000
Ông Lê Tuấn Anh	Phó Chủ tịch	110.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Long	Thành viên	110.000.000	90.000.000
Ban Tổng Giám đốc		**3.188.640.000**	**2.952.200.000**
Ông Lương Thanh Tùng	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị	626.265.000	604.840.000
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc	764.310.000	634.840.000
Ông Nguyễn Đức Luyện	Phó Tổng Giám đốc	512.265.000	490.840.000
Ông Lê Văn Thăng	Phó Tổng Giám đốc	122.400.000	100.840.000
Ông Nguyễn Quang Việt	Phó Tổng Giám đốc	321.000.000	300.000.000
Ông Tôn Mạnh Dũng	Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng Quản trị	842.400.000	820.840.000
		3.967.640.000	**3.672.200.000**

47. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Thực hiện theo định hướng phát triển Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("VGC") - Công ty con của Công ty trong giai đoạn mới được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, ngày 02 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị VGC đã ban hành Nghị quyết triển khai nhiệm vụ "Đổi mới và tinh gọn cách thức tổ chức hoạt động". Ngày 22 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị VGC tiếp tục ban hành Nghị quyết số 212/TCT-HĐQT về việc phê duyệt phương án chi tiết "Đổi mới tổ chức hoạt động của mảng bất động sản" để triển khai nhiệm vụ thuộc định hướng Chiến lược phát triển của VGC trong giai đoạn mới, trong đó bao gồm tái cấu trúc hoạt động của một số chi nhánh hạch toán phụ thuộc của VGC, thời gian thực hiện trước ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, VGC đang thực hiện các thủ tục để triển khai công việc theo các nghị quyết nêu trên, đồng thời tiếp tục phối hợp với các đơn vị tư vấn để xây dựng kế hoạch tiến độ và phương án chi tiết trình phê duyệt, làm cơ sở thực hiện đối với từng nhóm/lĩnh vực hoạt động.

47. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Góp vốn thành lập các công ty con

- Ngày 12 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã ban hành Nghị quyết số 46/NQ-HĐQT phê duyệt việc góp vốn thành lập Công ty TNHH FIH (VIETNAM) ("FIH") với vốn điều lệ là 2.200 tỷ VND, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 100%. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang thực hiện các thủ tục góp vốn vào FIH.

- Ngày 21 tháng 8 năm 2025, Công ty (Chủ sở hữu của FIH) đã đã thông qua phương án góp vốn thành lập Công ty TNHH G&F Residence ("G&F") thuộc sở hữu 100% của FIH với vốn điều lệ là 2.195 tỷ VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, FIH đang thực hiện các thủ tục góp vốn vào G&F.

- Ngày 21 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị VGC đã ban hành Nghị quyết số 210/TCT-HĐQT phê duyệt việc thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương với số tiền 825 tỷ VND, tương ứng tỷ lệ 55% tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, VGC đang thực hiện các thủ tục để góp vốn theo nghị quyết này.

Ký hợp đồng nguyên tắc nhận chuyển nhượng vốn góp

Tháng 8 năm 2025, Công ty và G&F đã ký hợp đồng nguyên tắc để nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang từ các cá nhân. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và G&F đã chuyển tiền đặt cọc cho các cá nhân với tổng số tiền 1.150.950.000.000 VND để thực hiện các hợp đồng này.

Nhận chuyển nhượng vốn góp

Theo Nghị quyết số 44/2025/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua giao dịch nhận chuyển nhượng 49% vốn điều lệ Công ty TNHH Titan Corporation từ Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang thực hiện các thủ tục để triển khai giao dịch này.

Nhận chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh

Thực hiện theo Nghị quyết số 39/2025/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng Quản trị, ngày 18 tháng 7 năm 2025, Công ty đã ký hợp đồng mua lại phần vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ("SAVICO") trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐ-HTKD.2002 ngày 28 tháng 02 năm 2002 giữa SAVICO và Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về dự án khu nhà ở (bao gồm cả 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 (gọi tắt là "hợp đồng hợp tác kinh doanh") với giá trị là 619.440.500.000 VND. Ngày 31 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn thành thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho SAVICO và kế thừa toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của SAVICO trong hợp đồng hợp tác kinh doanh kể từ ngày này.

M.S.D.N: 0107652657-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Hoàng Ngân	**Lương Thanh Tùng**
Người lập biểu/Kế toán trưởng	**Tổng Giám đốc**
	Ngày 05 tháng 9 năm 2025