

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

Số/ No.: **61**/2025/GELEX-CBTT

Hà Nội, ngày **28** tháng 02 năm 2025  
Hanoi, February **28**, 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX  
*Name of organization: GELEX Group Joint Stock Company*
  - Mã chứng khoán / Stock code: **GEX**
  - Địa chỉ: Số 52 phố Lê Đại Hành, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam  
*Address: No. 52 Le Dai Hanh Street, Le Dai Hanh Ward, Hai Ba Trung District, Hanoi.*
  - Điện thoại liên hệ/Tel.: 024 39726245/6 Fax: 024 39726282
  - E-mail: [gelex@gelex.vn](mailto:gelex@gelex.vn)
- Nội dung thông tin công bố/Contents of disclosure:
  - Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (GELEX) trân trọng công bố: Báo cáo tài chính riêng năm 2024 và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính năm 2024 so với năm 2023.  
*GELEX Group joint stock Company respectfully disclosure information: The 2024 Separate Financial Statements and Explanation of Profit after tax fluctuations in 2024 financial statements compared to 2023.*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 28/02/2025 tại đường dẫn: <https://gelex.vn/doc-cat/bao-cai-tai-chinh>  
*This information was published on the company's website on 28/02/2025, as in the link: <https://gelex.vn/doc-cat/bao-cai-tai-chinh>*

**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**TẬP ĐOÀN**  
**GELEX**

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX  
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Hai Bà Trưng, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100100512  
Reason: I am the author of this document  
Location:  
Date: 2025.02.28 20:44:34+07'00'  
Foxit PDF Reader Version:  
2024.3.0

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

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

**Tài liệu đính kèm/Attached documents:**

- Báo cáo tài chính riêng năm 2024/ *The 2024 Separate Financial Statements;*
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính năm 2024 so với năm 2023 / *Explanation of Profit after tax fluctuations in 2024 financial statements compared to 2023*

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

**Người ủy quyền công bố thông tin**

***Person authorized to disclose information***



**Nguyễn Thị Phương**

***Nguyen Thi Phuong***



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

**GELEX**

Số/No: **60** /GELEX-TGD

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế  
trên Báo cáo tài chính  
năm 2024 so với năm 2023

Re: *Explanation of Profit after tax  
fluctuations in the 2024 financial statements  
compared to 2023*

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

**SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

*Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2025  
Hanoi, February 28<sup>th</sup>, 2025*

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

- Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;
- Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX.
- Pursuant to the Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16<sup>th</sup>, 2020 of the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on securities;
- Pursuant to the financial performance for 2024 of GELEX Group Joint Stock Company.

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - mã chứng khoán GEX giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp so với năm 2023 như sau:

*GELEX Group Joint Stock Company - Stock Code GEX provides explanation of profit after tax fluctuations compared to 2023 as follows:*

| STT<br>No. | Chỉ tiêu<br>Description                                                                  | ĐVT<br>Currency               | Báo cáo<br>Riêng<br>Separate<br>financial<br>statements | Báo cáo<br>hợp nhất<br>Consolidated<br>financial<br>statements |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1          | Lợi nhuận sau thuế năm 2024<br><i>Profit after tax for 2024</i>                          | Tỷ đồng<br><i>VND billion</i> | 123,5                                                   | 2.669,3                                                        |
| 2          | Lợi nhuận sau thuế năm 2023<br><i>Profit after tax for 2023</i>                          | Tỷ đồng<br><i>VND billion</i> | 652,4                                                   | 863,9                                                          |
| 3          | Biến động so với năm trước<br><i>Variances compared to the last year</i>                 | Tỷ đồng<br><i>VND billion</i> | (528,9)                                                 | 1.805,4                                                        |
| 4          | Tỷ lệ biến động so với năm trước<br><i>Variance percentage compared to the last year</i> | %                             | (81,1%)                                                 | 208,9%                                                         |

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 81,1% (tương ứng giảm 528,9 tỷ đồng) so với năm trước. Biến động này chủ yếu đến từ Cổ tức, lợi nhuận được chia giảm và Chi phí quản lý doanh nghiệp đóng góp cho các hoạt động an sinh xã hội vì cộng đồng.

*The net profit after tax for the year 2024 in the separate financial statements decreased by 81.1% (equivalent to a decrease of VND 528.9 billion) compared to previous year. This fluctuation was primarily driven by a reduction in dividends and shared profits, along with higher administrative expenses allocated to community welfare and social responsibility initiatives.*

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2024 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 208,9% (tương ứng tăng 1.805,4 tỷ đồng) so với cùng kỳ năm trước. Biến động này chủ yếu đến từ sự tăng trưởng tích cực về doanh thu và lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh cốt lõi (lĩnh vực Thiết bị điện và cho thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp) và lợi nhuận từ việc chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn tại các Công ty dự án năng lượng tái tạo.

*The net profit after tax for 2024 in the consolidated financial statements increased by 208.9% (equivalent to an increase of VND 1,805.4 billion) compared to the previous year. This fluctuation was primarily driven by positive growth in revenues and gross profit from core business activities (Manufacturing and trading electrical equipment and industrial park infrastructure leasing) and gain from disposal of long-term investments at renewable energy companies.*

Trân trọng báo cáo.  
*Respectfully submitted.*

### **Nơi nhận/ *Recipients:***

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**DEPUTY CHIEF EXECUTIVE OFFICER**



**Lê Tuấn Anh**  
**Le Tuan Anh**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX**

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



**MỤC LỤC**

| <b>NỘI DUNG</b>                      | <b>TRANG</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC        | 1 - 2        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP            | 3 - 4        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN                 | 5 - 7        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 8            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ           | 9 - 10       |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  | 11 - 48      |



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

#### **Hội đồng Quản trị**

|                       |                                                   |
|-----------------------|---------------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Trọng Hiền | Chủ tịch                                          |
| Ông Lương Thanh Tùng  | Phó Chủ tịch                                      |
| Ông Lê Bá Thọ         | Phó Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2024) |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn   | Thành viên                                        |
| Ông Đậu Minh Lâm      | Thành viên độc lập                                |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                        |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| Ông Nguyễn Văn Tuấn    | Tổng Giám đốc                                            |
| Ông Nguyễn Hoàng Long  | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2024)   |
| Ông Nguyễn Trọng Trung | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2024)   |
| Ông Lê Tuấn Anh        | Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 23 tháng 05 năm 2024)   |
| Ông Lê Bá Thọ          | Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2024) |

#### **Ủy ban Kiểm toán**

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

### **TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc, 



**Lê Tuấn Anh**

**Phó Tổng Giám đốc**

(Theo Giấy ủy quyền số 21/2024/GELEX/GUQ-TGD

ngày 06 tháng 6 năm 2024)

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Số: 0524 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2025, từ trang 05 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

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

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



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

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM**

Ngày 28 tháng 02 năm 2025  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

*[Signature]*

Nguyễn Khương Duy  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề  
kiểm toán số 5063-2025-001-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN     |                                          | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------|------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>A.</b>   | <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>6.562.704.387.398</b> | <b>4.752.808.565.378</b> |
| <b>I.</b>   | <b>Tiền</b>                              | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>166.077.200.003</b>   | <b>107.427.184.440</b>   |
| 1.          | Tiền                                     | 111        |             | 166.077.200.003          | 107.427.184.440          |
| <b>II.</b>  | <b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>5</b>    | <b>4.523.657.452.136</b> | <b>3.304.002.000.600</b> |
| 1.          | Chứng khoán kinh doanh                   | 121        |             | 4.547.632.976.936        | 3.335.241.177.454        |
| 2.          | Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122        |             | (23.975.524.800)         | (31.239.176.854)         |
| <b>III.</b> | <b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       | <b>130</b> |             | <b>1.296.901.014.225</b> | <b>1.113.926.122.701</b> |
| 1.          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 6           | 322.891.928.179          | 163.924.926.522          |
| 2.          | Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        | 7           | 298.984.861.697          | 216.877.826.892          |
| 3.          | Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 135        | 8           | 304.625.000.000          | 443.500.000.000          |
| 4.          | Phải thu ngắn hạn khác                   | 136        | 9           | 384.572.019.859          | 303.796.164.797          |
| 5.          | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        | 10          | (14.172.795.510)         | (14.172.795.510)         |
| <b>IV.</b>  | <b>Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>520.138.320.861</b>   | <b>204.337.259.216</b>   |
| 1.          | Hàng tồn kho                             | 141        |             | 520.138.320.861          | 204.337.259.216          |
| <b>V.</b>   | <b>Tài sản ngắn hạn khác</b>             | <b>150</b> |             | <b>55.930.400.173</b>    | <b>23.115.998.421</b>    |
| 1.          | Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        | 12          | 15.291.277.467           | 6.182.519.202            |
| 2.          | Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ      | 152        |             | 34.142.224.212           | 12.583.647.189           |
| 3.          | Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | 18          | 6.496.898.494            | 4.349.832.030            |

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                    | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|--------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                  | <b>200</b> |             | <b>12.698.224.133.419</b> | <b>11.734.882.140.729</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>       | <b>210</b> |             | <b>1.059.882.550.247</b>  | <b>908.265.021.335</b>    |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn             | 215        | 8           | 1.045.072.486.247         | 893.642.021.335           |
| 2. Phải thu dài hạn khác                   | 216        | 9           | 14.810.064.000            | 14.623.000.000            |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                 | <b>220</b> |             | <b>55.872.834.664</b>     | <b>51.657.491.095</b>     |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                | 221        | 13          | 55.037.435.021            | 50.522.615.276            |
| - Nguyên giá                               | 222        |             | 92.710.632.399            | 102.374.331.651           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 223        |             | (37.673.197.378)          | (51.851.716.375)          |
| 2. Tài sản cố định vô hình                 | 227        |             | 835.399.643               | 1.134.875.819             |
| - Nguyên giá                               | 228        |             | 1.428.323.538             | 1.428.323.538             |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 229        |             | (592.923.895)             | (293.447.719)             |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>            | <b>230</b> | <b>14</b>   | <b>233.019.663.021</b>    | <b>255.678.189.994</b>    |
| - Nguyên giá                               | 231        |             | 367.937.084.987           | 381.999.634.349           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                   | 232        |             | (134.917.421.966)         | (126.321.444.355)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>         | <b>240</b> |             | <b>1.393.925.737.633</b>  | <b>787.166.828.007</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang         | 242        | 15          | 1.393.925.737.633         | 787.166.828.007           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         | <b>250</b> | <b>16</b>   | <b>9.915.680.781.973</b>  | <b>9.696.993.781.973</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                  | 251        |             | 9.251.837.076.877         | 9.251.837.076.877         |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252        |             | 663.843.705.096           | 445.156.705.096           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>            | <b>260</b> |             | <b>39.842.565.881</b>     | <b>35.120.828.325</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn               | 261        | 12          | 39.842.565.881            | 35.120.828.325            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>     | <b>270</b> |             | <b>19.260.928.520.817</b> | <b>16.487.690.706.107</b> |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                  |                                                               | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C.</b>                  | <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                                            | <b>300</b> |             | <b>8.831.208.078.774</b>  | <b>6.255.997.057.186</b>  |
| <b>I.</b>                  | <b>Nợ ngắn hạn</b>                                            | <b>310</b> |             | <b>5.150.171.436.132</b>  | <b>3.711.026.857.761</b>  |
| 1.                         | Phải trả người bán ngắn hạn                                   | 311        | 17          | 713.529.629.313           | 153.738.954.286           |
| 2.                         | Người mua trả tiền trước ngắn hạn                             | 312        |             | 193.978.358               | 210.178.371               |
| 3.                         | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước                           | 313        | 18          | 881.789.413               | 1.191.549.859             |
| 4.                         | Phải trả người lao động                                       | 314        |             | 23.477.689.438            | 14.638.277.232            |
| 5.                         | Chi phí phải trả ngắn hạn                                     | 315        | 19          | 14.505.610.065            | 21.641.702.288            |
| 6.                         | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                             | 318        | 20          | 16.035.324.998            | 13.670.168.416            |
| 7.                         | Phải trả ngắn hạn khác                                        | 319        | 21          | 58.734.901.220            | 1.026.539.854.999         |
| 8.                         | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn                             | 320        | 22          | 4.308.962.408.336         | 2.464.861.567.319         |
| 9.                         | Quỹ khen thưởng, phúc lợi                                     | 322        |             | 13.850.104.991            | 14.534.604.991            |
| <b>II.</b>                 | <b>Nợ dài hạn</b>                                             | <b>330</b> |             | <b>3.681.036.642.642</b>  | <b>2.544.970.199.425</b>  |
| 1.                         | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                              | 336        | 20          | 168.047.924.846           | 153.506.648.110           |
| 2.                         | Phải trả dài hạn khác                                         | 337        | 21          | 17.203.072.853            | 17.735.456.318            |
| 3.                         | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                              | 338        | 22          | 3.495.785.644.943         | 2.373.728.094.997         |
| <b>D.</b>                  | <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                         | <b>400</b> |             | <b>10.429.720.442.043</b> | <b>10.231.693.648.921</b> |
| <b>I.</b>                  | <b>Vốn chủ sở hữu</b>                                         | <b>410</b> | <b>23</b>   | <b>10.429.720.442.043</b> | <b>10.230.397.146.156</b> |
| 1.                         | Vốn góp của chủ sở hữu                                        | 411        |             | 8.594.297.930.000         | 8.514.957.930.000         |
|                            | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết                      | 411a       |             | 8.594.297.930.000         | 8.514.957.930.000         |
| 2.                         | Thặng dư vốn cổ phần                                          | 412        |             | 663.003.856.718           | 663.218.256.718           |
| 3.                         | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                             | 421        |             | 1.172.418.655.325         | 1.052.220.959.438         |
|                            | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a       |             | 1.048.920.959.438         | 399.798.841.793           |
|                            | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 123.497.695.887           | 652.422.117.645           |
| <b>II.</b>                 | <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>                             | <b>430</b> |             | -                         | <b>1.296.502.765</b>      |
| 1.                         | Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định                  | 432        |             | -                         | 1.296.502.765             |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> |                                                               | <b>440</b> |             | <b>19.260.928.520.817</b> | <b>16.487.690.706.107</b> |
| <b>(440=300+400)</b>       |                                                               |            |             |                           |                           |

**Lê Tuấn Anh**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                           | Mã số | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước         |
|--------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|-------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                          | 01    | 25          | 3.974.856.217.609 | 2.640.782.215.483 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                    | 02    | 25          | -                 | 115.706.656       |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)      | 10    | 25          | 3.974.856.217.609 | 2.640.666.508.827 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                            | 11    | 26          | 3.852.520.207.121 | 2.552.038.644.642 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)        | 20    |             | 122.336.010.488   | 88.627.864.185    |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                   | 21    | 27          | 844.448.755.480   | 1.210.532.439.319 |
| 7. Chi phí tài chính                                               | 22    | 28          | 568.663.742.514   | 489.743.524.853   |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                        | 23    |             | 426.207.666.117   | 363.854.158.532   |
| 8. Chi phí bán hàng                                                | 25    | 29          | 7.543.599.432     | 8.100.499.786     |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                    | 26    | 29          | 268.576.351.692   | 148.057.425.295   |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(25+26) | 30    |             | 122.001.072.330   | 653.258.853.570   |
| 11. Thu nhập khác                                                  | 31    |             | 1.569.006.058     | 1.444.305.363     |
| 12. Chi phí khác                                                   | 32    |             | 72.382.501        | 501.395.273       |
| 13. Lợi nhuận khác (40=31-32)                                      | 40    |             | 1.496.623.557     | 942.910.090       |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                   | 50    |             | 123.497.695.887   | 654.201.763.660   |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                   | 51    | 31          | -                 | 1.779.646.015     |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)            | 60    |             | 123.497.695.887   | 652.422.117.645   |

  
\_\_\_\_\_  
Phương Kim Trung  
Người lập biểu

  
\_\_\_\_\_  
Hoàng Hưng  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Lê Tuấn Anh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                             | Mã số | Năm nay             | Năm trước           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |       |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                              | 01    | 123.497.695.887     | 654.201.763.660     |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                         |       |                     |                     |
| Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                      | 02    | 20.989.967.509      | 19.466.165.280      |
| Các khoản dự phòng                                                                   | 03    | (7.263.652.054)     | 28.715.753.254      |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    | (246.843.156)       | (465.096.952)       |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    | (673.726.061.947)   | (1.057.030.041.146) |
| Chi phí lãi vay và phát hành trái phiếu                                              | 06    | 433.544.650.275     | 374.086.412.245     |
| 3. Lợi nhuận/(Lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                | 08    | (103.204.243.486)   | 18.974.956.341      |
| Thay đổi các khoản phải thu                                                          | 09    | 29.569.796.237      | (231.399.034.150)   |
| Thay đổi hàng tồn kho                                                                | 10    | (315.801.061.645)   | 5.400.439.927       |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)           | 11    | (588.808.827.444)   | 558.898.374.452     |
| Thay đổi chi phí trả trước                                                           | 12    | (13.830.495.821)    | (5.127.056.413)     |
| Thay đổi chứng khoán kinh doanh                                                      | 13    | (1.212.391.799.482) | (1.465.486.533.570) |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                  | 14    | (389.676.904.573)   | (373.422.311.058)   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    | 15    | -                   | (6.748.146.166)     |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                               | 17    | (3.984.500.000)     | (2.306.510.833)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                        | 20    | (2.598.128.036.214) | (1.501.215.821.470) |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |       |                     |                     |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 21    | (535.876.878.717)   | (299.509.853.477)   |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                    | 22    | 2.353.177.000       | -                   |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 23    | (639.930.464.912)   | (942.517.021.335)   |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                      | 24    | 627.375.000.000     | 743.750.000.000     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                           | 25    | (218.687.000.000)   | (445.156.705.096)   |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                               | 27    | 383.372.045.333     | 1.068.677.068.147   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                            | 30    | (381.394.121.296)   | 125.243.488.239     |

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                       | Mã số     | Năm nay                  | Năm trước                |
|----------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |           |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        | 79.125.600.000           | -                        |
| 2. Tiền thu từ đi vay                                          | 33        | 7.523.867.195.363        | 3.631.352.116.329        |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                         | 34        | (4.565.045.788.558)      | (2.434.703.200.384)      |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        | (1.815.000)              | (20.498.750)             |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>            | <b>40</b> | <b>3.037.945.191.805</b> | <b>1.196.628.417.195</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>           | <b>50</b> | <b>58.423.034.295</b>    | <b>(179.343.916.036)</b> |
| <b>Tiền đầu năm</b>                                            | <b>60</b> | <b>107.427.184.440</b>   | <b>286.767.458.608</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ        | 61        | 226.981.268              | 3.641.868                |
| <b>Tiền cuối năm (70=50+60+61)</b>                             | <b>70</b> | <b>166.077.200.003</b>   | <b>107.427.184.440</b>   |

  
\_\_\_\_\_  
Phương Kim Trung  
Người lập biểu

  
\_\_\_\_\_  
Hoàng Hưng  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Lê Tuấn Anh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo*

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("Công ty"), tiền thân là Tổng Công ty Thiết bị Kỹ thuật Điện, được thành lập theo Quyết định số 1120/QĐ-TCCBĐT của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp nặng (nay là Bộ Công thương). Sau đó, Tổng Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ, và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần đầu số 0100100512 ngày 01 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 17 ngày 20 tháng 9 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 143 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 101 người).

**Hoạt động chính**

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

- Sản xuất công nghiệp: sản xuất, kinh doanh thiết bị điện bao gồm dây cáp điện; máy biến áp, động cơ điện; thiết bị điện bao gồm công tơ điện, đồng hồ Volt-ampe, máy biến dòng; tủ điện và các sản phẩm khác;
- Hạ tầng: sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng; sản xuất, truyền tải và phân phối điện năng bao gồm thủy điện, điện mặt trời và điện gió; khai thác, xử lý, cung cấp nước sạch; dịch vụ khách sạn, du lịch và cho thuê văn phòng, nhà ở, nhà xưởng,...

**Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con mà Công ty nắm giữ tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| STT | Tên công ty                                         | Trụ sở chính                                 | Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("Hạ tầng GELEX") (*) | Số 52, Phố Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội | 82,65%                          | 96,71%                     | Quản lý các khoản đầu tư trong lĩnh vực hạ tầng, bất động sản, nước sạch                                          |
| 2.  | Công ty Cổ phần Điện lực GELEX ("GELEX Electric")   | Số 52, Phố Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội | 79,99%                          | 79,99%                     | Sản xuất kinh doanh và quản lý các khoản đầu tư trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp (chủ yếu là công nghiệp điện) |

(\*) Tỷ lệ quyền biểu quyết mà Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX là 96,71%, bao gồm tỷ lệ gián tiếp mà Công ty nắm giữ thông qua Công ty Cổ phần Điện lực GELEX (công ty con mà Công ty sở hữu 79,99% vốn) là 14,06%.

Thông tin chi tiết về công ty liên kết mà Công ty nắm giữ tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| STT | Tên công ty liên kết               | Trụ sở chính          | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                              |
|-----|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| 1.  | Công ty TNHH Titan Corporation (*) | Thành phố Hồ Chí Minh | 49,00%                | 49,00%                     | Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp |

(\*) Theo Nghị quyết số 32/2024/GELEX/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 8 năm 2024, Nghị quyết số 40/2024/GELEX/NQ-HĐQT ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua phương án góp thêm vốn điều lệ vào Công ty TNHH Titan Corporation ("Titan"), ngày 13 tháng 12 năm 2024 Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Titan Corporation ("Titan") và duy trì tỉ lệ nắm giữ 49%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số công ty con sở hữu bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con và công ty liên kết khác với thông tin cụ thể như sau:

(i) Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX:

| STT | Tên công ty con                                        | Trụ sở chính | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera")            | Hà Nội       | 50,21%                | 50,21%                     | Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng |
| 2.  | Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà ("Viwasupco") | Hòa Bình     | 62,46%                | 62,46%                     | Sản xuất và cung cấp nước sạch                                             |
| 3.  | Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX Tây Ninh (*)             | Tây Ninh     | 100,00%               | 98,00%                     | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp                                         |

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

| STT | Tên công ty liên kết                                                  | Trụ sở chính          | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn | Thành phố Hồ Chí Minh | 25,52%                | 25,52%                     | Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông và công trình thủy lợi. |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty Viglacera – CTCP được sở hữu trực tiếp bởi Hạ tầng GELEX cũng sở hữu các công ty con trực tiếp và công ty con gián tiếp với thông tin cụ thể như sau:

| STT  | Tên công ty con                                   | Trụ sở chính | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                          |
|------|---------------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1.   | Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu                      | Bắc Ninh     | 86,41%                | 86,41%                     | Sản xuất và kinh doanh kính                              |
| 1.1  | Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera (*)      | Bắc Ninh     | 86,41%                | 100,00%                    | Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh      |
| 2.   | Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải                 | Quảng Ninh   | 98,17%                | 98,17%                     | Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch             |
| 3.   | Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera              | Yên Bái      | 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              | 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              | Vĩnh Phúc    | 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 gạch, panel, bê tông khí chưng áp và kinh doanh |
| 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                 | Quảng Ninh   | 50,48%                | 50,48%                     | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung            |
| 12.1 | Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long (*) | Quảng Ninh   | 50,48%                | 100,00%                    | Kinh doanh vật liệu xây dựng                             |
| 12.2 | Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera (*)        | Quảng Ninh   | 50,44%                | 99,92%                     | Sản xuất vật liệu xây dựng và kinh doanh                 |
| 13.  | Công ty Cổ phần Từ Liêm                           | Hà Nội       | 55,92%                | 55,92%                     | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung            |
| 13.1 | Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc (*) (***)       | Hà Tĩnh      | 57,51%                | 100,00%                    | Sản xuất vật liệu xây dựng                               |
| 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            |

| STT  | Tên công ty con                                             | Trụ sở chính      | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                       |
|------|-------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|
| 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 TNHH CHAO - Viglacera (**)                          | Hà Nội            | 100,00%               | 100,00%                    | Dịch vụ, du lịch, nhà hàng                            |
| 18.  | Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ | Hưng Yên          | 60,00%                | 60,00%                     | Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp |
| 18.1 | Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ (*)          | Hưng Yên          | 60,00%                | 100,00%                    | Đầu tư xây dựng                                       |
| 19.  | Công ty ViMariel - CTCP                                     | Cuba              | 99,93%                | 99,95%                     | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp                    |
| 20.  | Công ty TNHH Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ                     | Bà Rịa - Vũng Tàu | 65,00%                | 65,00%                     | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính              |
| 21.  | Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (*)        | Hà Nội            | 51,02%                | 100%                       | Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát                   |
| 22.  | Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên                       | Thái Nguyên       | 51,00%                | 51,00%                     | Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp          |

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

(\*\*) Theo Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty Viglacera – CTCP (“Viglacera”) – Công ty con gián tiếp của Công ty đã thông qua phương án sáp nhập Công ty TNHH CHAO – Viglacera là công ty con trực tiếp của Viglacera vào Công ty Thi công Cơ giới Viglacera – Chi nhánh của Viglacera. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng này, Viglacera đang thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc sáp nhập trên.

(\*\*\*) Theo Quyết định số 204/QĐ-KKT ngày 15 tháng 11 năm 2018 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hà Tĩnh về việc chấm dứt hoạt động của Dự án đầu tư Nhà máy Sản xuất Gạch ngói Viglacera Can Lộc và Theo Quyết định số 219/QĐ-KKT ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Trưởng ban Quản lý Khu kinh tế 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 kể từ ngày này.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty Viglacera – CTCP (“Viglacera”) sở hữu trực tiếp bởi Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX cũng sở hữu các công ty liên doanh, liên kết trực tiếp và công ty liên kết gián tiếp thông qua các công ty con của công ty này với tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết của Viglacera tại các công ty liên doanh, liên kết này 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 (%) | Hoạt động chính                                |
|-----------------------------------|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------------------------------|
| <b>Công ty liên doanh</b>         |                                       |                            |                       |                            |                                                |
| 1.                                | Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam        | Bắc Ninh                   | 35,29%                | 35,29%                     | Sản xuất và kinh doanh kính                    |
| 2.                                | Công ty SanVig - CTCP                 | Cuba                       | 21,43%                | 50,00%                     | Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh, gạch ốp lát |
| <b>Công ty liên kết trực tiếp</b> |                                       |                            |                       |                            |                                                |
| 3.                                | Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn      | Bắc Ninh                   | 24,93%                | 24,93%                     | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung  |
| 4.                                | 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  |

| STT | Tên công ty liên doanh, liên kết                        | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                      |
|-----|---------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| 5.  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera      | Hà Nội                     | 25,00%                | 25,00%                     | Kinh doanh xuất nhập khẩu            |
| 6.  | Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống                 | Hà Nội                     | 25,00%                | 25,00%                     | Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa |
| 7.  | <b>Công ty liên kết gián tiếp</b><br>Công ty Magno GMBH | Cộng hòa Liên bang Đức     | 22,87%                | 30,00%                     | Thương mại                           |
| 8.  | Công ty Cổ phần Vinafacade                              | Hà Nội                     | 18,02%                | 20,86%                     | Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng   |
| 9.  | Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II                    | Quảng Ninh                 | 20,19%                | 40,00%                     | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói     |
| 10. | Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều                    | Quảng Ninh                 | 20,19%                | 40,00%                     | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói     |

(ii) Công ty Cổ phần Điện lực GELEX

| STT | Tên công ty con                                             | Trụ sở chính          | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính                                                                              |
|-----|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam ("CADIVI") (*)        | Thành phố Hồ Chí Minh | 97,09%                | 97,09%                     | Sản xuất kinh doanh dây và cáp điện                                                          |
| 2.  | Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội ("HEM") (**)         | Hà Nội                | 76,70%                | 76,70%                     | Sản xuất, chế tạo, sửa chữa, kinh doanh động cơ điện và thiết bị điện                        |
| 3.  | Công ty Dây đồng Việt Nam CFT ("CFT")                       | Đồng Nai              | 100,00%               | 100,00%                    | Sản xuất nguyên liệu chính trong ngành sản xuất dây, cáp điện, dây điện tử và cáp viễn thông |
| 4.  | Công ty Cổ phần Thiết bị Điện ("Thibidi")                   | Đồng Nai              | 98,07%                | 98,07%                     | Sản xuất, chế tạo, kinh doanh thiết bị điện                                                  |
| 5.  | Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC ("EMIC")              | Hà Nội                | 74,99%                | 74,99%                     | Sản xuất, chế tạo, kinh doanh thiết bị đo điện                                               |
| 6.  | Công ty TNHH Phát điện GELEX                                | Hà Nội                | 100,00%               | 100,00%                    | Quản lý các dự án đầu tư trong lĩnh vực phát điện                                            |
| 7.  | Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE ("MEE") | Hà Nội                | 66,79%                | 66,79%                     | Sản xuất và kinh doanh máy biến áp, thiết bị điện                                            |
| 8.  | Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX (***)                    | Hà Nội                | 70,82%                | 70,82%                     | Truyền tải và phân phối điện                                                                 |

- (\*) Tại ngày 30 tháng 11 năm 2024, GELEX Electric – công ty con của Công ty đã hoàn tất thủ tục mua 364.814 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam (“CADIVI”). Theo đó, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của GELEX Electric tại CADIVI tăng từ 96,46% lên 97,09% kể từ ngày này.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, CADIVI không còn là công ty đại chúng, mã cổ phiếu CAV bị hủy niêm yết kể từ ngày này.

- (\*\*) Ngày 17 tháng 5 năm 2024, cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội (Mã chứng khoán: HEM) được chấp thuận hủy đăng ký giao dịch theo Quyết định số 420/QĐ-SGCHN ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

- (\*\*\*) Trong năm, GELEX Electric – công ty con của Công ty đã hoàn tất thủ tục mua 3.519.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ. Theo đó, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của GELEX Electric tại Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX tăng từ 51,00% lên 70,82% kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2024.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số công ty con sở hữu trực tiếp bởi GELEX Electric cũng sở hữu các công ty con, công ty liên kết khác với thông tin cụ thể như sau:

**ii.1 Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam:**

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

(\*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2023/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam (“CADIVI”), Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc (“CADIVI Miền Bắc”) được thành lập với số vốn điều lệ là 200.000.000.000 VND, trong đó tỷ lệ góp vốn của CADIVI là 100%. Ngày 05 tháng 01 năm 2024, CADIVI Miền Bắc được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 2301270370 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp ngày 03 tháng 01 năm 2024. Theo đó, CADIVI Miền Bắc trở thành công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Theo Quyết định số 15/2024/QĐ-HĐQT ngày 29 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị CADIVI đã thông qua việc tăng vốn điều lệ CADIVI Miền Bắc với mức tăng vốn điều lệ là 100.000.000.000 VND. Vốn điều lệ sau khi thay đổi là 300.000.000.000 VND. Trong năm 2024, CADIVI đã góp đủ vốn vào CADIVI Miền Bắc.

**ii.2 Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội:**

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

Theo Nghị quyết số 38/2024/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng Quản trị, tại ngày 29 tháng 11 năm 2024, HEM – công ty con của Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 80% phần vốn góp tại Công ty TNHH Chế tạo Điện Cơ HEM cho Ông Nguyễn Đình Tuyển theo Hợp đồng mua bán ngày 29 tháng 11 năm 2024. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của HEM tại Công ty TNHH Chế tạo Điện Cơ HEM giảm từ 100% xuống còn 20%, HEM EMM không còn là công ty con và trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này. Công ty TNHH Điện cơ Hà Nội – công ty con của HEM EMM cũng không còn là công ty con gián tiếp của Công ty.

**ii.3 Công ty Cổ phần Thiết bị Điện:**

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

**ii.4 Công ty TNHH Phát điện GELEX:**

| STT | Tên công ty con                               | Trụ sở chính | Tỷ lệ phần sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Hoạt động chính    |
|-----|-----------------------------------------------|--------------|-----------------------|----------------------------|--------------------|
| 1.  | Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ ("Phú Thạnh Mỹ") | Quảng Nam    | 73,16%                | 73,16%                     | Sản xuất thủy điện |

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

**Chuyển nhượng 80% phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận:**

Theo Nghị quyết số 43/2023/GE/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 10 năm 2023, Hội đồng Quản trị GELEX ELECTRIC đã chấp thuận phương án chuyển nhượng phần vốn góp của công ty thành viên của GELEX ELECTRIC tại GELEX Ninh Thuận. Theo đó, ngày 14 tháng 6 năm 2024, Công ty TNHH Phát điện GELEX - công ty con gián tiếp của Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 80% phần vốn góp tại GELEX Ninh Thuận cho Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd thông qua Hợp đồng mua bán phần vốn góp ngày 10 tháng

11 năm 2023 và phụ lục kèm theo. Theo đó, tỷ lệ sở hữu gián tiếp của Công ty tại GELEX Ninh Thuận giảm từ 100% xuống còn 20%, GELEX Ninh Thuận không còn là công ty con gián tiếp của Công ty và trở thành công ty liên kết gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

ii.5 Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX:

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

Một số cổ phần sở hữu tại các công ty con, công ty liên kết của Công ty được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 22) và nghĩa vụ tài chính của các công ty con.

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

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

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

### **Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng**

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất. Người sử dụng báo cáo tài chính nên đọc đồng thời báo cáo tài chính riêng này với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đầy đủ thông tin về hoạt động của Công ty.

### **Năm tài chính**

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

## **3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

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

### **Ước tính kế toán**

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



#### **Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

##### ***Các khoản cho vay***

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

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

###### ***Đầu tư vào công ty con***

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

###### ***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

### Nợ phải thu

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

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

### Hàng tồn kho

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

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

### Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 cửa, vật kiến trúc | 20 - 50 |
| Máy móc, thiết bị      | 3 - 20  |
| Phương tiện vận tải    | 5 - 10  |
| Thiết bị văn phòng     | 3 - 10  |

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

### Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

**Tài sản cố định vô hình và hao mòn**

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

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

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

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

**Bất động sản đầu tư**

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

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

|                        | Số năm |
|------------------------|--------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 50     |
| Máy móc thiết bị       | 5 - 15 |
| Thiết bị quản lý       | 3 - 15 |

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

**Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

### **Chi phí trả trước**

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

Phí cam kết và bảo lãnh được phân bổ theo thời hạn khoản vay sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Tiền thuê đất thể hiện số tiền thuê đất đã được trả trước. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê.

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

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

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

### **Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

### **Trái phiếu phát hành**

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

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

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

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

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

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

#### **Thặng dư vốn cổ phần**

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

#### **Phân chia lợi nhuận**

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

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

#### Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

#### Cổ tức

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

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

#### **Ghi nhận doanh thu**

##### Đối với bán hàng hóa

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

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Đối với cung cấp dịch vụ**

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

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

**Tiền cho thuê**

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

**Lãi và cổ tức**

**Lãi tiền gửi**

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

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

**Cổ tức**

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

**Ngoại tệ**

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

**Chi phí đi vay**

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

## Thuế

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

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

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

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

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

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

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

## 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. TIỀN

|                                 | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                 | VND                    | VND                    |
| Tiền mặt                        | 1.032.468.935          | 12.886.823             |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 165.044.731.068        | 107.414.297.617        |
|                                 | <b>166.077.200.003</b> | <b>107.427.184.440</b> |

5. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH

|                                                      | Số cuối năm              |                   |                         | Số đầu năm               |                   |                         |
|------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------|
|                                                      | VND                      |                   |                         | VND                      |                   |                         |
|                                                      | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý    | Dự phòng                | Giá gốc                  | Giá trị hợp lý    | Dự phòng                |
| Trái phiếu (i)                                       | 400.000.000.000          | (i)               | -                       | 590.000.000.000          | (i)               | -                       |
| Chứng chỉ tiền gửi (i)                               | -                        | -                 | -                       | 600.000.000.000          | (i)               | -                       |
| Cổ phiếu (ii)                                        | 4.147.632.976.936        | 4.616.276.180.550 | (23.975.524.800)        | 2.145.241.177.454        | 2.114.071.789.200 | (31.239.176.854)        |
| - Cổ phiếu Ngân hàng TMCP<br>Xuất nhập khẩu Việt Nam | 3.297.452.415.944        | 3.607.639.105.800 | -                       | 1.605.754.504.220        | 1.592.432.212.450 | (13.322.291.770)        |
| - Cổ phiếu Khác                                      | 850.180.560.992          | 1.008.637.074.750 | (23.975.524.800)        | 539.486.673.234          | 521.639.576.750   | (17.916.885.084)        |
|                                                      | <u>4.547.632.976.936</u> |                   | <u>(23.975.524.800)</u> | <u>3.335.241.177.454</u> |                   | <u>(31.239.176.854)</u> |

- (i) Các trái phiếu doanh nghiệp và chứng chỉ tiền gửi này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán, bên cạnh đó, các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể nên Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi nêu trên tại ngày kết thúc năm tài chính.
- (ii) Giá trị hợp lý của cổ phiếu được trình bày theo giá đóng cửa trên sàn chứng khoán nơi cổ phiếu được giao dịch tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Một số chứng khoán kinh doanh là trái phiếu được Công ty sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 22).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                                              | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                              | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần Chế tạo Biển thể và Vật liệu Điện Hà Nội                                     | 5.763.936.875          | 5.763.936.875          |
| Các khách hàng khác                                                                          | 6.379.820.082          | 5.386.014.165          |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 32) | 317.413.438.972        | 152.774.975.482        |
|                                                                                              | <b>322.891.928.179</b> | <b>163.924.926.522</b> |

Quyền thụ hưởng một số khoản phải thu được sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngân hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 22).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                 | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                 | VND                    | VND                    |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma                  | 71.188.921.495         | 61.576.009.400         |
| Công ty TNHH Falcon Việt Nam (Đại An)           | 44.312.622.210         | 47.710.006.657         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT      | 30.469.142.600         | -                      |
| Công ty TNHH Hà Yến IND                         | 27.461.397.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Kinex Việt Nam         | 26.851.769.690         | 3.746.218.224          |
| Công ty Cổ phần Eurowindow                      | 26.687.402.615         | 33.328.445.892         |
| Công ty Cổ phần Nội thất NEM                    | 18.923.001.636         | -                      |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Central                | 6.832.969.229          | 58.598.538.419         |
| Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam | 751.792.814            | 1.774.587.014          |
| Các khoản trả trước khác                        | 45.505.842.408         | 10.144.021.286         |
|                                                 | <b>298.984.861.697</b> | <b>216.877.826.892</b> |

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

|                                                                                                  | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                                                  | VND                      | VND                    |
| <b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                                                           |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Vật tư và Xây dựng Hà Nội                                                        | 4.000.000.000            | 4.000.000.000          |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn từ các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 32) (i) | 300.625.000.000          | 439.500.000.000        |
|                                                                                                  | <b>304.625.000.000</b>   | <b>443.500.000.000</b> |
| <b>b. Phải thu về cho vay dài hạn (ii)</b>                                                       |                          |                        |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)                                          | 319.448.146.591          | 293.744.259.466        |
| Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận                                                         | 283.625.000.000          | 372.125.000.000        |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)                                                        | 250.605.130.496          | 106.378.552.709        |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1                                          | 121.394.209.160          | 121.394.209.160        |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)                                          | 70.000.000.000           | -                      |
|                                                                                                  | <b>1.045.072.486.247</b> | <b>893.642.021.335</b> |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan bao gồm: khoản cho vay tín chấp với Công ty Cổ phần Điện lực GELEX theo Hợp đồng nguyên tắc cho vay vốn số 01/2024/HĐVV/GELEX-ELECTRIC ngày 14 tháng 5 năm 2024 với số tiền là 190.000.000.000 VND, thời hạn vay từ 6 tháng – 12 tháng kể từ ngày giải ngân với lãi suất từ 7,5%/năm; và khoản cho vay dài hạn đến hạn thu với Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận với số tiền là 110.625.000.000 VND như được trình bày tại (ii).

(ii) Chi tiết các khoản cho vay dài hạn bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| Đối tượng                                               | Số tiền (VND)            | Thời hạn vay/<br>Lãi suất                                                      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) | 319.448.146.591          | Thời hạn trả gốc vay cuối cùng ngày 10 tháng 05 năm 2038 với lãi suất 9%/năm.  |
| Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận                | 283.625.000.000          | Thời hạn trả gốc vay cuối cùng ngày 31 tháng 12 năm 2029 với lãi suất 9.5%/năm |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)               | 250.605.130.496          | Thời hạn trả gốc vay cuối cùng ngày 10 tháng 05 năm 2038 với lãi suất 9%/năm.  |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 | 121.394.209.160          | Thời hạn trả gốc vay cuối cùng ngày 10 tháng 05 năm 2038 với lãi suất 9%/năm.  |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) | 70.000.000.000           | Thời hạn trả gốc vay cuối cùng ngày 10 tháng 05 năm 2038 với lãi suất 9%/năm.  |
|                                                         | <b>1.045.072.486.247</b> |                                                                                |

Quyền thụ hưởng khoản cho vay Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận được sử dụng để đảm bảo cho khoản trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22).

## 9. PHẢI THU KHÁC

|                                                                                               | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                            |                        |                        |
| Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia                                                     | 239.995.600.000        | -                      |
| Phải thu lãi tiền gửi, tiền cho vay, lãi trái phiếu                                           | 110.111.899.118        | 30.854.826.883         |
| Đặt cọc hợp tác đầu tư (i)                                                                    | 30.000.000.000         | 30.000.000.000         |
| Phải thu lãi đặt cọc hợp tác đầu tư                                                           | 3.000.000.000          | 4.200.000.000          |
| Ký cược, ký quỹ                                                                               | 984.243.634            | 42.110.070.000         |
| Phải thu tạm ứng                                                                              | 410.000.000            | 2.073.616.600          |
| Phải thu khác                                                                                 | 70.277.107             | 207.891.314            |
| Phải thu bán chứng khoán kinh doanh                                                           | -                      | 194.349.760.000        |
|                                                                                               | <b>384.572.019.859</b> | <b>303.796.164.797</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                             |                        |                        |
| Ký cược, ký quỹ (ii)                                                                          | 14.810.064.000         | 14.623.000.000         |
|                                                                                               | <b>14.810.064.000</b>  | <b>14.623.000.000</b>  |
| <b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 32) | 337.751.686.478        | -                      |

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

(ii) Chủ yếu phản ánh khoản ký quỹ cho Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cho Dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

|                                                          | Số cuối năm           |                       | Số đầu năm            |                       |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                          | VND                   |                       | VND                   |                       |
|                                                          | Giá gốc               | Dự phòng              | Giá gốc               | Dự phòng              |
| Công ty Cổ phần Vật tư và Xây dựng Hà Nội                | 7.238.978.500         | 7.238.978.500         | 7.238.978.500         | 7.238.978.500         |
| Công ty Cổ phần Chế tạo Biển thể và Vật liệu Điện Hà Nội | 5.763.936.875         | 5.763.936.875         | 5.763.936.875         | 5.763.936.875         |
| Các khoản phải thu khác                                  | 1.169.880.135         | 1.169.880.135         | 1.491.038.385         | 1.169.880.135         |
|                                                          | <b>14.172.795.510</b> | <b>14.172.795.510</b> | <b>14.493.953.760</b> | <b>14.172.795.510</b> |

11. HÀNG TỒN KHO

|                                      | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          |
|--------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                      | VND                    |          | VND                    |          |
|                                      | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Hàng mua đang đi đường               | 519.733.203.490        | -        | 203.049.570.982        | -        |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 405.117.371            | -        | 1.287.688.234          | -        |
|                                      | <b>520.138.320.861</b> | <b>-</b> | <b>204.337.259.216</b> | <b>-</b> |

Một số hàng tồn kho của Công ty được sử dụng để thế chấp cho khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                            | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                            | VND                   | VND                   |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                         |                       |                       |
| Chi phí trả trước liên quan đến trái phiếu | 3.927.176.315         | 3.970.811.607         |
| Phí bảo lãnh phát hành                     | 3.577.777.776         | -                     |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác            | 7.786.323.376         | 2.211.707.595         |
|                                            | <b>15.291.277.467</b> | <b>6.182.519.202</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                          |                       |                       |
| Phí cam kết và phí bảo lãnh (i)            | 19.993.480.353        | 15.516.953.322        |
| Xây dựng hạ tầng và san nền (ii)           | 8.474.049.028         | 9.007.672.192         |
| Tiền thuê đất trả (ii)                     | 5.816.731.032         | 6.013.665.996         |
| Sửa chữa và cải tạo văn phòng              | 1.090.690.251         | 1.631.161.811         |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                 | 1.044.428.597         | 388.281.894           |
| Chi phí trả trước dài hạn khác             | 3.423.186.620         | 2.563.093.110         |
|                                            | <b>39.842.565.881</b> | <b>35.120.828.325</b> |

- (i) Phản ánh khoản phí cam kết và phí bảo lãnh giữa Công ty với Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) và Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam. Các khoản phí này được phân bổ trong vòng 02 năm đến 03 năm theo thời hạn vay.
- (ii) Phản ánh khoản chi phí liên quan đến khu đất thuộc Khu công nghiệp Đại Đồng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh, hiện đang được Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC và Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc - các bên liên quan của Công ty thuê lại.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                      | Nhà cửa<br>và vật kiến trúc<br>VND | Máy móc<br>và thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Thiết bị<br>văn phòng<br>VND | Tổng<br>VND      |
|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                    |                                    |                               |                               |                              |                  |
| Số dư đầu năm                        | 42.912.062.694                     | 30.908.834.839                | 18.642.403.000                | 9.911.031.118                | 102.374.331.651  |
| Tăng trong năm                       | -                                  | -                             | 4.707.441.818                 | 34.227.273                   | 4.741.669.091    |
| Phân loại lại từ bất động sản đầu tư | 8.906.750.562                      | 955.098.816                   | -                             | 4.200.699.984                | 14.062.549.362   |
| Thanh lý, nhượng bán                 | -                                  | (27.216.705.241)              | -                             | (1.251.212.464)              | (28.467.917.705) |
| Số dư cuối năm                       | 51.818.813.256                     | 4.647.228.414                 | 23.349.844.818                | 12.894.745.911               | 92.710.632.399   |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>        |                                    |                               |                               |                              |                  |
| Số dư đầu năm                        | 12.415.736.219                     | 27.339.088.000                | 4.203.266.841                 | 7.893.625.315                | 51.851.716.375   |
| Khấu hao trong năm                   | 1.455.091.264                      | 483.583.056                   | 3.181.948.464                 | 1.514.449.774                | 6.635.072.558    |
| Phân loại lại từ bất động sản đầu tư | 1.646.635.022                      | 653.548.472                   | -                             | 3.219.244.767                | 5.519.428.261    |
| Thanh lý, nhượng bán                 | -                                  | (25.081.807.352)              | -                             | (1.251.212.464)              | (26.333.019.816) |
| Số dư cuối năm                       | 15.517.462.505                     | 3.394.412.176                 | 7.385.215.305                 | 11.376.107.392               | 37.673.197.378   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>               |                                    |                               |                               |                              |                  |
| Tại ngày đầu năm                     | 30.496.326.475                     | 3.569.746.839                 | 14.439.136.159                | 2.017.405.803                | 50.522.615.276   |
| Tại ngày cuối năm                    | 36.301.350.751                     | 1.252.816.238                 | 15.964.629.513                | 1.518.638.519                | 55.037.435.021   |

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 29,6 tỷ VND).

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                                                | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Thiết bị quản lý | Tổng             |
|------------------------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                | VND                       | VND              | VND              | VND              |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                              |                           |                  |                  |                  |
| Số dư đầu năm                                  | 270.125.078.786           | 20.628.778.731   | 91.245.776.832   | 381.999.634.349  |
| Phân loại sang tài sản<br>cố định hữu hình     | (8.906.750.562)           | (955.098.816)    | (4.200.699.984)  | (14.062.549.362) |
| Số dư cuối năm                                 | 261.218.328.224           | 19.673.679.915   | 87.045.076.848   | 367.937.084.987  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>                  |                           |                  |                  |                  |
| Số dư đầu năm                                  | 45.295.985.334            | 12.026.972.344   | 68.998.486.677   | 126.321.444.355  |
| Trích khấu hao<br>trong năm                    | 6.839.359.544             | 1.591.194.208    | 5.684.852.120    | 14.115.405.872   |
| Phân loại lại sang tài<br>sản cố định hữu hình | (1.646.635.022)           | (653.548.472)    | (3.219.244.767)  | (5.519.428.261)  |
| Số dư cuối năm                                 | 50.488.709.856            | 12.964.618.080   | 71.464.094.030   | 134.917.421.966  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                         |                           |                  |                  |                  |
| Tại ngày đầu năm                               | 224.829.093.452           | 8.601.806.387    | 22.247.290.155   | 255.678.189.994  |
| Tại ngày cuối năm                              | 210.729.618.368           | 6.709.061.835    | 15.580.982.818   | 233.019.663.021  |

Bất động sản đầu tư của Công ty thể hiện bởi:

- Tòa nhà GELEX Tower (phần diện tích cho thuê) và máy móc, thiết bị gắn liền với tòa nhà tại địa chỉ Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội;
- Nhà xưởng cho thuê tại địa chỉ Khu Công nghiệp Đại Đồng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Hiện tại, Công ty đang trong quá trình làm việc với đối tác để hoàn thành xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư và chưa có kết quả cuối cùng tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, do đó giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Tòa nhà GELEX Tower được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của Công ty con của Công ty.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

|                                                                                          | Số cuối năm              | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                                                                          | VND                      | VND                    |
| Dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn | 1.391.820.336.033        | 787.012.805.382        |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác                                                     | 2.105.401.600            | 154.022.625            |
|                                                                                          | <b>1.393.925.737.633</b> | <b>787.166.828.007</b> |

Tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào giá trị của Chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm là: 13.357.828.396 VND (năm trước: 0 VND)

Toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của Dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1 (Thuyết minh số 22).

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

|                                          | Số cuối năm              |          |                   | Số đầu năm               |          |                   |
|------------------------------------------|--------------------------|----------|-------------------|--------------------------|----------|-------------------|
|                                          | VND                      |          |                   | VND                      |          |                   |
|                                          | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá trị hợp lý    | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá trị hợp lý    |
| <b>Đầu tư vào công ty con</b>            | <b>9.251.837.076.877</b> | -        |                   | <b>9.251.837.076.877</b> | -        |                   |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (i)        | 6.848.316.883.509        | -        | (i)               | 6.848.316.883.509        | -        | (i)               |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX (ii)      | 2.403.520.193.368        | -        | 8.231.849.080.000 | 2.403.520.193.368        | -        | 7.439.863.600.000 |
| <b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>       | <b>663.843.705.096</b>   | -        | (i)               | <b>445.156.705.096</b>   | -        | (i)               |
| Công ty TNHH Titan Corporation (i) (iii) | 663.843.705.096          | -        | (i)               | 445.156.705.096          | -        | (i)               |
|                                          | <b>9.915.680.781.973</b> | -        |                   | <b>9.696.993.781.973</b> | -        |                   |

- (i) Các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên Công ty chưa thể đánh giá và thuyết minh giá trị hợp lý.
- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện lực GELEX được trình bày theo giá đóng cửa trên sàn HOSE tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.
- (iii) Ngày 13 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc góp thêm vốn vào Công ty TNHH Titan Corporation ("Titan") và duy trì tỉ lệ nắm giữ 49%.
- Một số cổ phiếu GEE - Công ty Cổ phần Điện lực GELEX thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng để thế chấp cho khoản vay của công ty con của Công ty.



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

|                                                                                                                         | <u>Năm nay</u>                                       | <u>Năm trước</u>            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Công ty con</b>                                                                                                      |                                                      |                             |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                                                                                           | Hoạt động kinh doanh có lãi                          | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                                                                                          | Hoạt động kinh doanh có lãi                          | Hoạt động kinh doanh có lãi |
| <b>Công ty liên kết</b>                                                                                                 |                                                      |                             |
| Công ty TNHH Titan Corporation                                                                                          | Hoạt động kinh doanh lỗ, đang trong giai đoạn đầu tư | Đang trong giai đoạn đầu tư |
| Các giao dịch chủ yếu giữa Công ty và các công ty con, công ty liên kết trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 32. |                                                      |                             |

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

|                                                                                                    | <u>Số cuối năm</u>     |                        | <u>Số đầu năm</u>      |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                    |                        | <b>VND</b>             |                        | <b>VND</b>             |
|                                                                                                    | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  | Giá trị                | Số có khả năng trả nợ  |
| Glencore International AG                                                                          | 344.275.027.149        | 344.275.027.149        | 121.270.211.116        | 121.270.211.116        |
| Samsung C&T Singapore PTE LTD                                                                      | 151.925.110.002        | 151.925.110.002        | -                      | -                      |
| Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Sigma                                                                     | 80.924.934.054         | 80.924.934.054         | 10.752.725.051         | 10.752.725.051         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Central                                                                   | 55.816.545.585         | 55.816.545.585         | 2.867.346.641          | 2.867.346.641          |
| Công ty TNHH Falcon Việt Nam (Đại An)                                                              | 18.511.290.967         | 18.511.290.967         | 1.190.827.471          | 1.190.827.471          |
| Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Eurohome                                                           | 7.988.674.377          | 7.988.674.377          | 644.136.031            | 644.136.031            |
| Các đối tượng khác                                                                                 | 54.088.047.179         | 54.088.047.179         | 17.013.707.976         | 17.013.707.976         |
|                                                                                                    | <b>713.529.629.313</b> | <b>713.529.629.313</b> | <b>153.738.954.286</b> | <b>153.738.954.286</b> |
| <b>Trong đó: Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</b> | 108.306.804            | 108.306.804            | 199.705.879            | 199.705.879            |

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

|                                               | Số phải thu đầu năm  | Số phải nộp đầu năm  | Số phải nộp trong năm  | Số đã thực nộp/khấu trừ trong năm | Số phải thu cuối năm | Số phải nộp cuối năm |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                               | VND                  | VND                  | VND                    | VND                               | VND                  | VND                  |
| Thuế giá trị gia tăng                         | 1.524.831.783        | -                    | 350.974.876.785        | 353.121.943.249                   | 3.671.898.247        | -                    |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                    | 1.000.000.000        | -                    | -                      | -                                 | 1.000.000.000        | -                    |
| Thuế thu nhập cá nhân                         | -                    | 370.343.189          | 10.701.389.824         | 10.424.922.632                    | -                    | 646.810.381          |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất                   | 1.825.000.247        | -                    | 19.425.886.420         | 19.425.886.420                    | 1.825.000.247        | -                    |
| Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác | -                    | 821.206.670          | 3.113.040.386          | 3.699.268.024                     | -                    | 234.979.032          |
|                                               | <u>4.349.832.030</u> | <u>1.191.549.859</u> | <u>384.215.193.415</u> | <u>386.672.020.325</u>            | <u>6.496.898.494</u> | <u>881.789.413</u>   |

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                       | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       | VND                   | VND                   |
| Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu       | 11.442.297.793        | 7.121.172.717         |
| Phí thanh toán trả chậm & phí LC UPAS | -                     | 13.818.927.975        |
| Chi phí phải trả khác                 | 3.063.312.272         | 701.601.596           |
|                                       | <b>14.505.610.065</b> | <b>21.641.702.288</b> |

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                                                                                  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                  | VND                    | VND                    |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                               |                        |                        |
| Doanh thu cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng                                                    | 16.035.324.998         | 13.670.168.416         |
|                                                                                                  | <b>16.035.324.998</b>  | <b>13.670.168.416</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                                |                        |                        |
| Doanh thu cho thuê văn phòng và cơ sở hạ tầng                                                    | 168.047.924.846        | 153.506.648.110        |
|                                                                                                  | <b>168.047.924.846</b> | <b>153.506.648.110</b> |
| <b>Trong đó: Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</b> | <b>136.627.169.267</b> | <b>120.241.814.934</b> |

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                                                            | Số cuối năm           | Số đầu năm               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
|                                                                                            | VND                   | VND                      |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                         |                       |                          |
| Phải trả chi phí lãi vay                                                                   | 45.916.779.932        | 349.315.068              |
| Nhận đặt cọc thực hiện dự án                                                               | 10.000.000.000        | 20.000.000.000           |
| Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp                   | 1.639.873.322         | 563.612.372              |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                              | 189.641.300           | 143.244.000              |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                                                 | 514.256.750           | 516.071.750              |
| Số dư thư tín dụng phải trả ngân hàng                                                      | -                     | 1.004.292.628.685        |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                          | 474.349.916           | 674.983.124              |
|                                                                                            | <b>58.734.901.220</b> | <b>1.026.539.854.999</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                          |                       |                          |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                               | 17.203.072.853        | 17.735.456.318           |
|                                                                                            | <b>17.203.072.853</b> | <b>17.735.456.318</b>    |
| <b>Trong đó: Phải trả ngắn hạn khác các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 32)</b> | <b>46.011.460.031</b> | <b>438.458.793</b>       |

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

|                                                                                       | Số đầu năm               |                                 | Trong năm                |                          | Số cuối năm              |                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------------|
|                                                                                       | Giá trị                  | VND<br>Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                     | VND<br>Giảm              | Giá trị                  | VND<br>Số có khả năng<br>trả nợ |
| Vay ngắn hạn                                                                          | 1.669.486.567.305        | 1.669.486.567.305               | 7.316.363.257.683        | 4.710.207.416.652        | 4.275.642.408.336        | 4.275.642.408.336               |
| Vay ngắn hạn ngân hàng (i)                                                            | 1.519.486.567.305        | 1.519.486.567.305               | 4.519.203.661.457        | 3.561.645.788.558        | 2.477.044.440.204        | 2.477.044.440.204               |
| Vay ngắn hạn là các bên liên<br>quan<br>(Chi tiết trình bày tại Thuyết<br>minh số 32) | 150.000.000.000          | 150.000.000.000                 | 2.596.723.582.700        | 1.025.400.000.000        | 1.721.323.582.700        | 1.721.323.582.700               |
| Vay ngắn hạn công ty khác                                                             | -                        | -                               | 200.436.013.526          | 123.161.628.094          | 77.274.385.432           | 77.274.385.432                  |
| Vay dài hạn đến hạn trả                                                               | 795.375.000.014          | 795.375.000.014                 | 37.9444.999.986          | 800.000.000.000          | 33.320.000.000           | 33.320.000.000                  |
| Vay ngắn hạn dài hạn đến<br>hạn trả (i)                                               | 200.000.000.000          | 200.000.000.000                 | 33.320.000.000           | 200.000.000.000          | 33.320.000.000           | 33.320.000.000                  |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn<br>trả (ii)                                                | 595.375.000.014          | 595.375.000.014                 | 4.624.999.986            | 600.000.000.000          | -                        | -                               |
|                                                                                       | <b>2.464.861.567.319</b> | <b>2.464.861.567.319</b>        | <b>7.354.308.257.669</b> | <b>5.510.207.416.652</b> | <b>4.308.962.408.336</b> | <b>4.308.962.408.336</b>        |
|                                                                                       | Số đầu năm               |                                 | Trong năm                |                          | Số cuối năm              |                                 |
|                                                                                       | Giá trị                  | VND<br>Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                     | VND<br>Giảm              | Giá trị                  | VND<br>Số có khả năng<br>trả nợ |
| Vay dài hạn                                                                           |                          |                                 |                          |                          |                          |                                 |
| Vay dài hạn ngân hàng (i)                                                             | 400.000.000.000          | 400.000.000.000                 | 1.172.665.565.774        | 33.320.000.000           | 1.539.345.565.774        | 1.539.345.565.774               |
| Vay dài hạn là các bên liên<br>quan<br>(Chi tiết trình bày tại Thuyết<br>minh số 32)  | 840.000.000.000          | 840.000.000.000                 | -                        | 20.000.000.000           | 820.000.000.000          | 820.000.000.000                 |
| Trái phiếu phát hành (ii)                                                             | 1.133.728.094.997        | 1.133.728.094.997               | 2.711.984.172            | -                        | 1.136.440.079.169        | 1.136.440.079.169               |
|                                                                                       | <b>2.373.728.094.997</b> | <b>2.373.728.094.997</b>        | <b>1.175.377.549.946</b> | <b>53.320.000.000</b>    | <b>3.495.785.644.943</b> | <b>3.495.785.644.943</b>        |



(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024:

**Ngắn hạn:**

| STT | Ngân hàng                                                                              | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1.  | Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội                                 | 599.911.216.435          | 393.960.902.697          |
| 2.  | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I                | 460.235.886.338          | 109.007.437.706          |
| 3.  | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I (vay thấu chi) | 362.639.454.601          | 692.242.314.910          |
| 4.  | Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)                                                     | 344.915.670.555          | 292.671.101.006          |
| 5.  | Ngân hàng BNP Paribas - Chi nhánh Hà Nội                                               | 334.814.242.685          | -                        |
| 6.  | Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Hoàn Kiếm                                                 | 249.590.773.099          | 31.604.810.986           |
| 7.  | Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam                                                       | 124.937.196.491          | -                        |
|     |                                                                                        | <b>2.477.044.440.204</b> | <b>1.519.486.567.305</b> |

**Dài hạn:**

| STT | Ngân hàng                                                               | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND      |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1.  | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch I | 518.065.565.774          | -                      |
| 2.  | Ngân Hàng Union Bank of Taiwan                                          | 488.000.000.000          | -                      |
| 3.  | Ngân hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam                                        | 400.000.000.000          | 400.000.000.000        |
| 4.  | Ngân hàng Cathay United Bank- Chi nhánh Hồ Chí Minh                     | 166.600.000.000          | -                      |
| 5.  | Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - Chi nhánh Bắc Ninh                  | -                        | 200.000.000.000        |
|     |                                                                         | <b>1.572.665.565.774</b> | <b>600.000.000.000</b> |

**Trong đó:**

|                         |                   |                 |
|-------------------------|-------------------|-----------------|
| Vay dài hạn đến hạn trả | 33.320.000.000    | 200.000.000.000 |
| Vay dài hạn             | 1.539.345.565.774 | 400.000.000.000 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay ngân hàng ngắn hạn bằng VND có lãi suất từ 3,6%/năm đến 4,5%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,5%/năm đến 7%/năm), thời hạn các khoản vay không quá 12 tháng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản vay ngân hàng dài hạn bao gồm:

- Các khoản vay ngân hàng bằng VND có lãi suất thả nổi và được điều chỉnh hàng quý kể từ ngày giải ngân khoản vay, lãi suất áp dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là từ 7,18%/năm đến 8,8%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 5,08%/năm đến 8%/năm) và thời hạn khoản vay là 36 tháng.
- Khoản vay ngân hàng bằng USD phản ánh khoản vay Union Bank of Taiwan Co., Ltd theo Hợp đồng tín dụng ngày 21 tháng 12 năm 2023 với giá trị 20 triệu USD, thời gian vay là 3 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, gốc vay được trả lúc đáo hạn, kỳ tính lãi là 3 tháng/lần, lãi suất bằng lãi suất biên cộng với lãi SOFR. Đồng thời, Công ty đã ký Hợp đồng khung số 06022024/TCB-GELEX GROUP ngày 06 tháng 02 năm 2024 với Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ("Techcombank") để hoán đổi tỷ giá và lãi suất hai đồng tiền, theo đó gốc vay được hoán đổi theo tỷ giá 24.400 VND/USD, lãi suất được hoán đổi với lãi suất cố định 6,65%/năm trên số dư gốc vay được hoán đổi.

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến trái phiếu như sau:

| STT              | Đơn vị bảo lãnh/tư vấn phát hành                                                 | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  |                                                                                  | VND                      | VND                      |
| 1.               | Quỹ Đầu tư và Đảm bảo tín dụng (Credit Guarantee and Investment Facility - CGIF) | 1.150.000.000.000        | 1.150.000.000.000        |
| 2.               | Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX                                                  | -                        | 600.000.000.000          |
| 3.               | Chi phí phát hành trái phiếu                                                     | (13.559.920.831)         | (20.896.904.989)         |
|                  | <b>Tổng cộng</b>                                                                 | <b>1.136.440.079.169</b> | <b>1.729.103.095.011</b> |
| <b>Trong đó:</b> |                                                                                  |                          |                          |
|                  | <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>                                            | -                        | 595.375.000.014          |
|                  | <i>Trái phiếu dài hạn</i>                                                        | 1.136.440.079.169        | 1.133.728.094.997        |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản trái phiếu phát hành có lãi suất 6,95%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 6,95%/năm) và thời hạn 10 năm. Trái phiếu phát hành thông qua CGIF được sử dụng để cơ cấu lại khoản nợ và đầu tư vào dự án Điện mặt trời 50 MW tại Ninh Thuận và thanh toán các chi phí phát sinh của đợt phát hành.

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

- Một số chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 5);
- Quyền thụ hưởng các khoản phải thu (Thuyết minh số 6);
- Quyền thụ hưởng khoản cho vay (Thuyết minh số 8);
- Hàng tồn kho (Thuyết minh số 11);
- Toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư của dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyễn Hãn (Thuyết minh số 15)
- Một số cổ phần góp vốn vào các công ty trong Tập đoàn (Thuyết minh số 1).

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

|                                      | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                      | VND                      |
| Trong vòng một năm                   | 33.320.000.000           | 800.000.000.000          |
| Trong năm thứ hai                    | 466.640.000.000          | -                        |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm        | 3.042.705.565.774        | 1.240.000.000.000        |
| Sau năm năm                          | -                        | 1.150.000.000.000        |
| <b>Tổng gốc dài hạn phải trả</b>     | <b>3.542.665.565.774</b> | <b>3.190.000.000.000</b> |
| Trừ: Chi phí phát hành trái phiếu    | (13.559.920.831)         | (20.896.904.989)         |
|                                      | <b>3.529.105.644.943</b> | <b>3.169.103.095.011</b> |
| Trừ: Số phải trả trong vòng 12 tháng | (33.320.000.000)         | (795.375.000.014)        |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>      | <b>3.495.785.644.943</b> | <b>2.373.728.094.997</b> |

## 23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

|                                         | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa<br>phân phối | Tổng               |
|-----------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------|
|                                         | VND                       | VND                     | VND                                  | VND                |
| Số dư đầu năm trước                     | 8.514.957.930.000         | 663.218.256.718         | 403.298.841.793                      | 9.581.475.028.511  |
| Lợi nhuận trong năm                     | -                         | -                       | 652.422.117.645                      | 652.422.117.645    |
| Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi     | -                         | -                       | (3.500.000.000)                      | (3.500.000.000)    |
| Số dư đầu năm nay                       | 8.514.957.930.000         | 663.218.256.718         | 1.052.220.959.438                    | 10.230.397.146.156 |
| Tăng vốn trong năm (ii)                 | 79.340.000.000            | (214.400.000)           | -                                    | 79.125.600.000     |
| Lợi nhuận trong năm                     | -                         | -                       | 123.497.695.887                      | 123.497.695.887    |
| Trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi (i) | -                         | -                       | (3.300.000.000)                      | (3.300.000.000)    |
| Số dư cuối năm nay                      | 8.594.297.930.000         | 663.003.856.718         | 1.172.418.655.325                    | 10.429.720.442.043 |

- (i) Công ty thực hiện trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo Nghị quyết của Đại hội Cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/GELEX/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2024.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty số 02/2024/GELEX/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 3 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 18/2024/GELEX/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 4 năm 2024 đã thông qua phương án triển khai thực hiện phát hành cổ phiếu theo Chương trình ESOP 2024. Tại ngày 29 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn thành đợt phát hành 7.934.000 cổ phiếu tương đương với 79.340.000.000 VND.

### Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp lần thứ 17, vốn điều lệ của Công ty là 8.594.297.930.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ.

### Cổ phiếu

|                                        | Số cuối năm | Số đầu năm  |
|----------------------------------------|-------------|-------------|
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 859.429.793 | 851.495.793 |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 859.429.793 | 851.495.793 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 859.429.793 | 851.495.793 |
| Cổ phiếu phổ thông                     | 859.429.793 | 851.495.793 |

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

24. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ

|                | Số cuối năm | Số đầu năm |
|----------------|-------------|------------|
| Đô la Mỹ (USD) | 289.159,35  | 19.481,82  |

25. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                                               | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu bán hàng hóa                                                        | 3.835.431.893.598        | 2.534.319.591.855        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                                    | 139.424.324.011          | 106.462.623.628          |
|                                                                               | <b>3.974.856.217.609</b> | <b>2.640.782.215.483</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                                                  |                          |                          |
| Hàng bán bị trả lại                                                           | -                        | 115.706.656              |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ                               | <b>3.974.856.217.609</b> | <b>2.640.666.508.827</b> |
| Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan<br>(chi tiết tại Thuyết minh số 32) | 3.909.377.161.110        | 2.566.913.037.013        |

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|                          | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn bán hàng hóa     | 3.801.203.731.809        | 2.507.688.488.992        |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 51.316.475.312           | 44.350.155.650           |
|                          | <b>3.852.520.207.121</b> | <b>2.552.038.644.642</b> |

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                                                         | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                                             | 505.046.538.800        | 869.731.200.000          |
| Lãi tiền gửi, lãi cho vay                                                               | 167.224.728.368        | 187.298.841.146          |
| Lãi kinh doanh chứng khoán                                                              | 131.695.905.518        | 141.127.361.170          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                                                                   | 30.847.531.212         | 5.372.253.847            |
| Lãi bán hàng trả chậm                                                                   | 5.327.283.864          | 2.797.357.569            |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                                                      | 4.306.767.718          | 4.205.425.587            |
|                                                                                         | <b>844.448.755.480</b> | <b>1.210.532.439.319</b> |
| Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan<br>(chi tiết tại Thuyết minh số 32) | 615.195.755.695        | 983.265.920.579          |

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                                                                                    | Năm nay                | Năm trước              |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                    | VND                    | VND                    |
| Lãi tiền vay                                                                       | 426.207.666.117        | 363.854.158.532        |
| Phí UPAS, phí và lãi mua hàng trả chậm                                             | 40.566.940.073         | 38.639.298.757         |
| Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                     | (7.263.652.054)        | 28.713.776.854         |
| Chi phí bảo lãnh, phí tư vấn trái phiếu                                            | 16.293.635.295         | 23.080.673.087         |
| Lỗ kinh doanh chứng khoán                                                          | 59.831.352.382         | 12.764.016.376         |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                                                               | 14.131.641.707         | 11.423.254.925         |
| Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ                                               | 7.336.984.158          | 10.232.253.713         |
| Chi phí tài chính khác                                                             | 11.559.174.836         | 1.036.092.609          |
|                                                                                    | <b>568.663.742.514</b> | <b>489.743.524.853</b> |
| Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32) | 134.889.519.658        | 66.730.136.990         |

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

|                                                  | Năm nay                | Năm trước              |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                  | VND                    | VND                    |
| Chi phí bán hàng phát sinh trong năm             |                        |                        |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                        | 7.543.599.432          | 8.100.499.786          |
|                                                  | <b>7.543.599.432</b>   | <b>8.100.499.786</b>   |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm |                        |                        |
| Chi phí nhân công                                | 80.847.627.733         | 54.538.453.744         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định                 | 5.238.627.385          | 3.577.709.377          |
| Thuế, phí, lệ phí                                | 283.016.363            | 71.535.157             |
| Trích lập chi phí dự phòng                       | -                      | 1.976.400              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                        | 155.799.844.632        | 57.294.164.202         |
| Chi phí khác                                     | 26.407.235.579         | 32.573.586.415         |
|                                                  | <b>268.576.351.692</b> | <b>148.057.425.295</b> |

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                                         | Năm nay                | Năm trước              |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                         | VND                    | VND                    |
| Chi phí nhân công                                       | 84.169.627.176         | 57.029.854.279         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 20.989.967.509         | 19.466.165.280         |
| Trích lập chi phí dự phòng                              | -                      | 1.976.400              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                               | 184.696.002.932        | 85.677.696.907         |
| Chi phí khác bằng tiền                                  | 39.519.395.028         | 39.620.076.099         |
|                                                         | <b>329.374.992.645</b> | <b>201.795.768.965</b> |

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

|                                                                                                             | Năm nay<br>VND | Năm trước<br>VND     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                                                |                |                      |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                               | -              | -                    |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | -              | 1.779.646.015        |
| <b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>                                                    | <b>-</b>       | <b>1.779.646.015</b> |

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

|                                                                                           | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                               | <b>123.497.695.887</b> | <b>654.201.763.660</b> |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế                                                         | (300.567.141.392)      | (833.520.461.752)      |
| Cộng các khoản điều chỉnh tăng                                                            | 204.726.240.564        | 36.675.835.200         |
| Các khoản chi phí không được khấu trừ                                                     | 204.726.240.564        | 36.675.835.200         |
| Trừ các khoản điều chỉnh giảm                                                             | 505.293.381.956        | 870.196.296.952        |
| Thu nhập không chịu thuế                                                                  | 505.046.538.800        | 869.731.200.000        |
| (Lỗ)/Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại khoản tiền và nợ phải thu gốc ngoại tệ cuối kỳ | 246.843.156            | 465.096.952            |
| Điều chỉnh lỗ tính thuế                                                                   | -                      | (8.305.065.721)        |
| Lỗ tính thuế                                                                              | (177.069.445.505)      | (187.623.763.813)      |
| Thuế suất                                                                                 | 20%                    | 20%                    |
| <b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>      | <b>-</b>               | <b>-</b>               |

Các khoản lỗ tính thuế chưa sử dụng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| Năm phát sinh | Năm hết hạn | Lỗ tính thuế           | Số lỗ đã chuyển đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 | Số lỗ tính thuế chưa sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|---------------|-------------|------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|               |             | VND                    | VND                                           | VND                                                        |
| 2021          | 2026        | 8.898.102.574          | -                                             | 8.898.102.574                                              |
| 2022          | 2027        | 401.199.470.088        | -                                             | 401.199.470.088                                            |
| 2023          | 2028        | 187.623.763.813        | -                                             | 187.623.763.813                                            |
| 2024          | 2029        | 177.069.445.505        | -                                             | 177.069.445.505                                            |
|               |             | <b>774.790.781.980</b> | <b>-</b>                                      | <b>774.790.781.980</b>                                     |

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế này do không chắc chắn về lợi nhuận tính thuế trong tương lai.

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

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

| <u>Bên liên quan</u>                                        | <u>Mối quan hệ</u>                                                           |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("Hạ tầng GELEX")             | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX ("GELEX Electric")           | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam ("CADIVI")            | Công ty con                                                                  |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Đồng Nai ("CADIVI Đồng Nai")        | Công ty con                                                                  |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc ("CADIVI Miền Bắc")        | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Điện ("Thibidi")                   | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội ("HEM")              | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC ("EMIC")              | Công ty con                                                                  |
| Công ty Dây đồng Việt Nam CFT ("CFT")                       | Công ty con                                                                  |
| Công ty TNHH Phát điện GELEX                                | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Mua Bán Điện GELEX                          | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera            | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera                        | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE ("MEE") | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà ("Viwasupco")      | Công ty con                                                                  |
| Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải                           | Công ty con                                                                  |
| Công ty TNHH Titan Corporation                              | Công ty liên kết                                                             |
| Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD                                | Công ty liên kết                                                             |
| Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận                    | Công ty con tới ngày 13/6/2024, công ty liên kết kể từ ngày 13/6/2024        |
| Công ty TNHH Chế tạo Điện cơ HEM                            | Công ty con tới ngày 29/11/2024, công ty liên kết kể từ ngày 29/11/2024      |
| Công ty TNHH ICAPITAL                                       | Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt                                |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC                   | Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2024 |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)     | Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2024 |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)                   | Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2024 |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1     | Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2024 |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)     | Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt kể từ ngày 01 tháng 1 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX (*)                         | Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt đến ngày 16 tháng 4 năm 2023   |
| Công ty Cổ phần K.I.P Việt Nam (*)                          | Công ty có chung thành viên lãnh đạo chủ chốt đến ngày 26 tháng 4 năm 2023   |

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

|                                                     | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>       |                          |                          |
| Công ty Dây đồng Việt Nam CFT                       | 1.985.639.811.272        | 1.350.792.343.135        |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Đồng Nai                    | 1.380.226.561.186        | 960.765.321.067          |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Điện                       | 475.001.347.689          | 221.198.958.903          |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                       | 25.364.914.236           | 2.191.512.304            |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC               | 11.935.495.381           | 11.513.683.078           |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc                    | 8.722.281.854            | -                        |
| Công ty TNHH Phát điện GELEX                        | 6.996.285.804            | 1.212.645.028            |
| Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội              | 5.641.862.848            | 11.715.360.597           |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                      | 4.101.164.484            | 3.269.856.372            |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC           | 1.448.882.182            | -                        |
| Công ty TNHH SAS-CTAMAD                             | 1.269.000.000            | 1.269.000.000            |
| Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam               | 1.258.965.132            | 763.369.436              |
| Công ty Cổ phần Mua Bán Điện GELEX                  | 1.277.641.630            | 671.967.981              |
| Công ty TNHH ICAPITAL                               | 384.947.412              | 370.652.349              |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp Truyền tải MEE | 108.000.000              | -                        |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX (*)                 | -                        | 988.997.044              |
| Công ty Cổ phần K.I.P Việt Nam (*)                  | -                        | 189.369.719              |
|                                                     | <b>3.909.377.161.110</b> | <b>2.566.913.037.013</b> |
| <b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>                      |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam               | 3.845.732.118            | 7.603.201.403            |
| Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD                        | 3.056.909.868            | 2.147.640.710            |
| Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải                   | 853.590.731              | -                        |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                      | 126.181.931              | 360.000.000              |
| Công ty Cổ phần Kinh Doanh Gạch ốp lát Viglacera    | -                        | 1.921.699.104            |
| Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera                | -                        | 1.539.934.000            |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX (*)                 | -                        | 31.818.182               |
|                                                     | <b>7.882.414.648</b>     | <b>13.604.293.399</b>    |
| <b>Thu nhập khác</b>                                |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC               | 2.260.000.000            | -                        |
|                                                     | <b>2.260.000.000</b>     | -                        |
| <b>Thu hộ, chi hộ</b>                               |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam               | 5.000.000.000            | -                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà            | 5.000.000.000            | -                        |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                      | 4.026.953.889            | -                        |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                       | 3.000.000.000            | -                        |
|                                                     | <b>17.026.953.889</b>    | -                        |
| <b>Hoàn tiền thanh lý hợp đồng thuê CSHT</b>        |                          |                          |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Đồng Nai                    | 108.773.764.904          | -                        |
| Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam               | 21.617.991.073           | -                        |
|                                                     | <b>130.391.755.977</b>   | -                        |
| <b>Thu trước tiền thuê CSHT</b>                     |                          |                          |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc                    | 152.981.894.088          | -                        |
|                                                     | <b>152.981.894.088</b>   | -                        |
| <b>Nhận đặt cọc thuê văn phòng</b>                  |                          |                          |
| Công ty TNHH ICAPITAL                               | 5.536.374                | -                        |
|                                                     | <b>5.536.374</b>         | -                        |

|                                                         | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Cho vay</b>                                          |                          |                          |
| Công ty cổ phần Điện lực GELEX                          | 400.000.000.000          | 160.000.000.000          |
| Công ty Dây đồng Việt Nam CFT                           | 200.000.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)               | 144.226.577.787          | -                        |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) | 70.000.000.000           | -                        |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) | 25.703.887.125           | -                        |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | -                        | 421.000.000.000          |
|                                                         | <b>839.930.464.912</b>   | <b>581.000.000.000</b>   |
| <b>Thu hồi gốc cho vay</b>                              |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | 351.000.000.000          | 70.000.000.000           |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 210.000.000.000          | 760.000.000.000          |
| Công ty Dây đồng Việt Nam CFT                           | 200.000.000.000          | -                        |
| Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận                | 66.375.000.000           | 73.750.000.000           |
|                                                         | <b>827.375.000.000</b>   | <b>903.750.000.000</b>   |
| <b>Lãi cho vay</b>                                      |                          |                          |
| Công ty TNHH Năng lượng Gelex Ninh Thuận                | 40.683.261.989           | 48.107.089.039           |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) | 30.210.550.431           | -                        |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 17.644.520.546           | 35.259.999.999           |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)               | 16.129.443.687           | -                        |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | 12.478.383.561           | 25.370.273.972           |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 | 11.559.056.822           | -                        |
| Công ty Dây đồng Việt Nam CFT                           | 1.068.493.151            | -                        |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) | 103.561.644              | -                        |
|                                                         | <b>129.877.271.831</b>   | <b>108.737.363.010</b>   |
| <b>Đi vay</b>                                           |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | 1.786.723.582.700        | 840.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 210.000.000.000          | 1.100.000.000.000        |
| Công ty TNHH Phát điện GELEX                            | 600.000.000.000          | -                        |
|                                                         | <b>2.596.723.582.700</b> | <b>1.940.000.000.000</b> |
| <b>Thanh toán gốc vay</b>                               |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | 457.000.000.000          | 100.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 360.000.000.000          | 950.000.000.000          |
| Công ty TNHH Phát điện GELEX                            | 228.400.000.000          | -                        |
|                                                         | <b>1.045.400.000.000</b> | <b>1.050.000.000.000</b> |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                                  |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | 119.832.188.150          | 59.258.082.195           |
| Công ty TNHH Phát điện GELEX                            | 11.895.550.686           | -                        |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 3.161.780.822            | 7.472.054.795            |
|                                                         | <b>134.889.519.658</b>   | <b>66.730.136.990</b>    |
| <b>Lãi bán hàng trả chậm</b>                            |                          |                          |
| Công ty Dây đồng Việt Nam CFT                           | 5.327.283.864            | 2.797.357.569            |
|                                                         | <b>5.327.283.864</b>     | <b>2.797.357.569</b>     |
| <b>Góp vốn</b>                                          |                          |                          |
| Công ty TNHH Titan Corporation                          | 218.687.000.000          | 38.955.000.000           |
|                                                         | <b>218.687.000.000</b>   | <b>38.955.000.000</b>    |
| <b>Cổ tức được chia</b>                                 |                          |                          |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 479.991.200.000          | 479.991.200.000          |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | -                        | 391.740.000.000          |
|                                                         | <b>479.991.200.000</b>   | <b>871.731.200.000</b>   |

(\*) Giao dịch được tính đến trước thời điểm không còn là bên liên quan.

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

|                                                         | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND      |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>                              |                          |                        |
| Công ty Dây đồng Việt Nam CFT                           | 169.452.577.961          | 140.120.912.848        |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Điện                           | 147.908.900.698          | 9.523.793.035          |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc                        | 46.717.895               | -                      |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC               | 4.325.800                | -                      |
| Công ty TNHH ICAPITAL                                   | 916.618                  | 1.467.914              |
| Công ty Cổ phần Chế tạo Điện Cơ Hà Nội                  | -                        | 2.531.604.399          |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Đồng Nai                        | -                        | 591.525.755            |
| Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC                   | -                        | 5.671.531              |
|                                                         | <b>317.413.438.972</b>   | <b>152.774.975.482</b> |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                     |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 190.000.000.000          | -                      |
| Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận                | 110.625.000.000          | 88.500.000.000         |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | -                        | 351.000.000.000        |
|                                                         | <b>300.625.000.000</b>   | <b>439.500.000.000</b> |
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>                      |                          |                        |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) | 319.448.146.591          | -                      |
| Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận                | 283.625.000.000          | 372.125.000.000        |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)               | 250.605.130.496          | -                      |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 | 121.394.209.160          | -                      |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) | 70.000.000.000           | -                      |
|                                                         | <b>1.045.072.486.247</b> | <b>372.125.000.000</b> |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                           |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 257.640.120.546          | -                      |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) | 37.825.570.028           | -                      |
| Công ty TNHH Năng lượng Gelex Ninh Thuận                | 19.410.582.193           | -                      |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)               | 18.949.539.595           | -                      |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 | 2.753.819.321            | -                      |
| Công ty Dây Đồng Việt Nam CFT                           | 1.068.493.151            | -                      |
| Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) | 103.561.644              | -                      |
|                                                         | <b>337.751.686.478</b>   | -                      |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                      |                          |                        |
| Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD                            | 92.851.107               | 199.705.879            |
| Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam                   | 15.455.697               | -                      |
|                                                         | <b>108.306.804</b>       | <b>199.705.879</b>     |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                           |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | 35.445.804.588           | -                      |
| Công ty TNHH Phát Điện GELEX                            | 10.470.975.344           | -                      |
| Công ty TNHH ICAPITAL                                   | 94.680.099               | 89.143.725             |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | -                        | 349.315.068            |
|                                                         | <b>46.011.460.031</b>    | <b>438.458.793</b>     |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                                     |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | 1.349.723.582.700        | -                      |
| Công ty TNHH Phát điện GELEX                            | 371.600.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | -                        | 150.000.000.000        |
|                                                         | <b>1.721.323.582.700</b> | <b>150.000.000.000</b> |
| <b>Vay dài hạn</b>                                      |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX                           | 820.000.000.000          | 840.000.000.000        |
|                                                         | <b>820.000.000.000</b>   | <b>840.000.000.000</b> |

|                                       | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                       | VND                    | VND                    |
| <b>Doanh thu chưa thực hiện</b>       |                        |                        |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Miền Bắc      | 135.587.903.090        | -                      |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX        | 655.390.080            | -                      |
| Công ty Cổ phần Mua Bán Điện GELEX    | 297.803.280            | 297.803.280            |
| Công ty TNHH ICAPITAL                 | 86.072.817             | 81.039.750             |
| Công ty TNHH MTV CADIVI Đồng Nai      | -                      | 99.734.847.971         |
| Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam | -                      | 19.830.320.653         |
| Công ty TNHH Phát Điện GELEX          | -                      | 297.803.280            |
|                                       | <b>136.627.169.267</b> | <b>120.241.814.934</b> |

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

|                                                        | Năm nay       | Năm trước     |
|--------------------------------------------------------|---------------|---------------|
|                                                        | VND           | VND           |
| Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ủy ban Kiểm toán (i) | 5.493.555.555 | 7.122.777.777 |
| Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc (i)                     | 6.936.718.667 | 3.335.000.000 |

(i) Bao gồm thù lao, lương và các khoản thu nhập khác của từng thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ủy ban Kiểm toán vào chi phí kinh doanh của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, cụ thể như sau:

|                                                     | Năm nay              | Năm trước            |
|-----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                     | VND                  | VND                  |
| <b>Thù lao</b>                                      | <b>4.850.000.000</b> | <b>6.260.000.000</b> |
| Ông Nguyễn Trọng Hiền                               | 2.150.000.000        | 3.200.000.000        |
| Ông Nguyễn Hoa Cương                                | (*)                  | 820.000.000          |
| Ông Nguyễn Trọng Tiểu                               | (*)                  | 80.000.000           |
| Ông Lương Thanh Tùng                                | 240.000.000          | 240.000.000          |
| Ông Lê Bá Thọ                                       | 240.000.000          | 240.000.000          |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn                                 | 240.000.000          | 240.000.000          |
| Ông Đậu Minh Lâm                                    | 1.980.000.000        | 1.440.000.000        |
| <b>Thu nhập khác</b>                                | <b>643.555.555</b>   | <b>862.777.777</b>   |
| Ông Nguyễn Trọng Hiền                               | 133.111.111          | 129.111.111          |
| Ông Nguyễn Hoa Cương                                | (*)                  | 117.111.111          |
| Ông Nguyễn Trọng Tiểu                               | (*)                  | 116.111.111          |
| Ông Lương Thanh Tùng                                | 133.111.111          | 125.111.111          |
| Ông Lê Bá Thọ                                       | 133.111.111          | 125.111.111          |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn                                 | 111.111.111          | 127.111.111          |
| Ông Đậu Minh Lâm                                    | 133.111.111          | 123.111.111          |
| <b>Tổng cộng</b>                                    | <b>5.493.555.555</b> | <b>7.122.777.777</b> |
| <b>Lương và thu nhập khác của Ban Tổng Giám đốc</b> | <b>6.936.718.667</b> | <b>3.335.000.000</b> |
| Ông Nguyễn Văn Tuấn                                 | 2.272.000.000        | 2.175.000.000        |
| Ông Lê Bá Thọ                                       | (*)                  | 1.160.000.000        |
| Ông Nguyễn Hoàng Long                               | 2.873.000.000        | (*)                  |
| Ông Nguyễn Trọng Trung                              | 472.000.000          | (*)                  |
| Ông Lê Tuấn Anh                                     | 1.319.718.667        | (*)                  |

(\*) Thu nhập tính đến ngày không còn là thành viên Hội đồng Quản trị hoặc Ban Tổng Giám đốc hoặc tính từ ngày trở thành Thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

**33. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Cam kết thuê hoạt động**

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

|                      | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|----------------------|--------------------------|--------------------------|
|                      | VND                      | VND                      |
| Từ 1 năm trở xuống   | 25.605.638.506           | 25.779.332.206           |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 101.727.779.224          | 101.901.472.924          |
| Trên 5 năm           | 933.694.045.589          | 959.125.990.395          |
|                      | <b>1.061.027.463.319</b> | <b>1.086.806.795.525</b> |

**Cam kết cho thuê hoạt động**

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

|                      | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|----------------------|------------------------|------------------------|
|                      | VND                    | VND                    |
| Từ 1 năm trở xuống   | 60.872.419.453         | 51.363.366.214         |
| Trên 1 năm đến 5 năm | 114.359.567.690        | 107.322.963.510        |
| Trên 5 năm           | 190.799.069.958        | 215.329.916.409        |
|                      | <b>366.031.057.101</b> | <b>374.016.246.133</b> |

**Bảo lãnh**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã bảo lãnh cho một số khoản vay, hạn mức tín dụng của các công ty: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, Công ty Cổ phần Điện lực GELEX, Công ty Dây đồng Việt Nam CFT, Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam, Công ty TNHH MTV CADIVI Đồng Nai, Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận, Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1, Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên) và Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh).

Số dư nợ tín dụng được Công ty bảo lãnh tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 của các công ty trên lần lượt là 665 tỷ VND, 122 tỷ VND, 908 tỷ VND, 89 tỷ VND, 26 tỷ VND, 86 tỷ VND, 106 tỷ VND, 313 tỷ VND và 104 tỷ VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, Công ty Cổ phần Điện lực GELEX và Công ty TNHH Phát điện GELEX theo các Hợp đồng mua bán vốn góp giữa các công ty này và bên nhận chuyển nhượng vốn góp.

  
\_\_\_\_\_  
Phương Kim Trung  
Người lập biểu

  
\_\_\_\_\_  
Hoàng Hưng  
Kế toán trưởng

  
\_\_\_\_\_  
Lê Tuấn Anh  
Phó Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025