

# CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Địa chỉ: Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Điện thoại:

Fax:

# GELEX INFRA

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### QUÝ 3/2025

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2025



**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

---

**NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo tài chính hợp nhất	02-48
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	02-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-48

11/01/2014/211

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>15.566.311.171.970</b>	<b>12.103.232.574.018</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>3.408.117.263.944</b>	<b>3.216.476.205.111</b>
111	1. Tiền		1.797.546.025.890	1.298.954.312.762
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.610.571.238.054	1.917.521.892.349
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>2.009.210.676.218</b>	<b>439.488.532.083</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		728.332.021.740	-
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.280.878.654.478	439.488.532.083
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>4.592.721.032.610</b>	<b>2.999.197.147.281</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.163.150.439.220	1.026.936.427.112
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		664.099.751.574	246.169.758.412
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	400.450.000.000	1.350.173.582.700
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.727.365.331.925	675.720.193.019
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(362.344.490.109)	(299.802.813.962)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>4.696.967.283.294</b>	<b>4.669.346.959.793</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.895.535.525.778	4.797.075.068.684
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(198.568.242.484)	(127.728.108.891)
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>859.294.915.904</b>	<b>778.723.729.750</b>
151	13. Chi phí trả trước ngắn hạn		61.541.099.280	29.858.610.600
152	14. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		764.213.681.218	719.224.478.715
153	15. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		33.540.135.406	29.640.640.435

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2024
			VND	VND
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>25.829.473.541.960</b>	<b>23.472.572.682.371</b>
210	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>1.811.070.354.206</b>	<b>1.098.947.733.058</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	6.995.721.646	4.266.810.286
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	6	736.315.640.648	820.000.000.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	7	1.148.821.818.835	274.680.922.772
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(81.062.826.923)	-
220	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>11.571.808.854.222</b>	<b>11.292.296.376.876</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.706.425.858.233	10.474.888.693.504
222	- Nguyên giá		21.408.774.612.479	18.983.540.475.351
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.702.348.754.246)	(8.508.651.781.847)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	290.731.596.408	287.897.552.481
225	- Nguyên giá		345.722.783.787	335.805.927.142
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.991.187.379)	(47.908.374.661)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	574.651.399.581	529.510.130.891
228	- Nguyên giá		842.737.920.881	677.418.585.888
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(268.086.521.300)	(147.908.454.997)
230	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	13	<b>2.680.600.912.827</b>	<b>2.237.097.312.333</b>
231	- Nguyên giá		14.766.410.759.972	13.497.434.746.663
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.085.809.847.145)	(11.260.337.434.330)
240	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>6.293.463.537.028</b>	<b>6.369.418.197.257</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	6.293.463.537.028	6.369.418.197.257
250	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	14	<b>1.651.137.400.492</b>	<b>808.072.039.368</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.518.981.606.171	677.341.245.049
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		198.074.399.557	130.192.008.103
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(67.670.905.236)	(1.213.513.784)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.752.300.000	1.752.300.000
260	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.821.392.483.185</b>	<b>1.666.741.023.479</b>
261	13. Chi phí trả trước dài hạn		825.253.840.809	688.532.186.399
262	31. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		22.529.369.485	10.132.764.986
263	32. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		4.556.719.239	4.834.503.690
269	33. Lợi thế thương mại	15	969.052.553.652	963.241.568.404
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>41.395.784.713.930</b>	<b>35.575.805.256.389</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

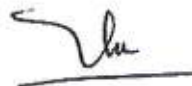
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>23.149.975.487.533</b>	<b>18.889.294.874.915</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>11.323.766.085.647</b>	<b>9.182.169.743.796</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.828.125.230.517	1.798.268.248.120
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.421.955.989.305	1.919.276.372.631
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	346.659.797.231	408.468.161.061
314	4. Phải trả người lao động		339.143.279.265	331.343.402.228
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.409.590.361.657	1.172.287.089.874
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	99.816.875.375	41.004.429.818
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	456.231.516.103	367.080.418.654
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	5.130.709.177.368	2.870.332.063.188
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	30.038.752.090	31.516.682.782
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		261.495.106.736	242.592.875.440
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>11.826.209.401.886</b>	<b>9.707.125.131.119</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		77.034.137.857	193.091.191.681
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	173.450.863.297	249.763.971.127
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.583.393.423.637	2.538.976.435.988
337	4. Phải trả dài hạn khác	20	59.773.866.830	58.783.034.981
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	7.408.009.898.535	5.177.370.785.881
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		700.070.270.046	624.389.447.284
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	21	457.543.766.129	435.226.216.857
343	8. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		366.933.175.555	429.524.047.320

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		18.245.809.226.397	16.686.510.381.474
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	18.208.261.829.556	16.647.528.168.639
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
417	2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		31.217.752.458	20.596.132.358
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		664.042.190.890	584.805.790.270
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		456.710.341.181	456.710.341.181
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		497.968.325.149	186.526.831.522
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		60.618.196.155	(353.496.272.949)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		437.350.128.994	540.023.104.471
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		8.658.323.219.878	7.498.889.073.308
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		37.547.396.841	38.982.212.835
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		37.547.396.841	38.982.212.835
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>41.395.784.713.930</u>	<u>35.575.805.256.389</u>


Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Kế toán trưởngLương Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 06 tháng 10 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TÀNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3/2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý 3/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2025		Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025		Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	3.694.658.792.993	3.043.728.973.560	10.225.084.365.176	8.925.811.168.834		
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	186.104.539.122	66.476.824.429	226.522.275.927	98.582.347.676		
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.508.554.253.871	2.977.252.149.131	9.998.562.089.249	8.827.228.821.158		
11	4. Giá vốn hàng bán	27	2.742.807.497.174	2.093.815.505.280	7.105.624.897.281	6.431.052.809.788		
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		765.746.756.697	883.436.643.851	2.892.937.191.968	2.396.176.011.370		
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	64.565.229.095	47.729.077.590	234.761.996.190	565.367.202.799		
22	7. Chi phí tài chính	29	128.521.371.523	254.427.669.951	351.767.081.466	749.319.527.426		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		153.899.368.382	114.685.271.221	420.500.779.666	436.563.461.393		
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		4.816.361.700	(36.026.911.714)	(3.554.285.845)	(73.809.759.086)		
25	9. Chi phí bán hàng	30	250.648.109.792	214.979.252.809	666.172.707.135	565.033.635.841		
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	295.435.049.605	281.478.304.277	779.441.991.120	722.029.574.181		
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		160.523.816.572	144.253.582.690	1.326.763.122.592	851.350.717.635		
31	12. Thu nhập khác		27.587.487.724	11.188.367.055	66.977.298.304	68.195.090.955		
32	13. Chi phí khác		22.897.864.698	18.333.737.279	38.107.379.507	48.064.334.039		
40	14. Lợi nhuận khác		4.689.623.026	(7.145.370.224)	28.869.918.797	20.130.756.916		

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẶNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3/2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Quý 3/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2025		Quý 3/2024		Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025		Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		165.213.439.598	137.108.212.465	1.355.633.041.389	871.481.474.551				
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	50.905.824.896	108.625.286.495	309.900.221.725	353.343.065.308				
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		18.204.099.326	532.294.598	61.769.038.031	3.089.224.303				
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>96.103.515.376</u>	<u>27.950.631.372</u>	<u>983.963.781.633</u>	<u>515.049.184.941</u>				
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		27.185.549.462	(81.030.372.667)	437.350.128.994	209.865.047.846				
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		68.917.965.914	108.981.004.039	546.613.652.639	305.184.137.095				
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	-	-	554	266				

Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 06 tháng 10 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày	Cho kỳ kế toán từ
			01/01/2025 đến ngày	ngày 01/01/2024 đến
			30/09/2025	ngày 30/09/2024
			VND	VND
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		1.355.633.041.389	871.481.474.551
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		1.755.704.182.833	1.724.823.152.785
03	- Các khoản dự phòng		100.880.386.400	(18.782.324.402)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(5.084.463.025)	53.767.946.975
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(293.135.629.466)	(281.215.855.862)
06	- Chi phí lãi vay		420.500.779.666	436.563.461.393
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(46.753.250.684)	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.287.745.047.113	2.786.637.855.440
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.964.069.102.961)	(679.543.379.221)
10	- Tăng giảm hàng tồn kho		307.145.972.031	211.088.079.815
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		636.274.502.879	289.843.044.232
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(158.113.411.989)	(135.814.340.704)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(728.332.021.740)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(406.308.840.173)	(458.447.993.773)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(404.486.584.624)	(339.729.882.973)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(63.594.725.090)	(62.298.388.074)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		506.260.835.446	1.611.734.994.742
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(3.037.110.103.420)	(2.313.700.189.124)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.128.999.553	326.950.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(4.238.078.391.641)	(2.106.413.469.244)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.406.464.760.582	967.037.593.334
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.011.016.020.258)	(416.889.937.329)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.295.588.281.027
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		207.754.419.177	88.362.912.833
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(4.670.856.336.007)	(1.485.687.858.503)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày	Cho kỳ kế toán từ
			01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
			VND	VND
<b>III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	3.000.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		11.940.698.477.225	6.628.962.536.684
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(7.389.437.963.856)	(6.803.164.212.076)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(60.244.286.535)	(50.120.376.364)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(152.254.179.243)	(108.055.477.537)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		<i>4.338.762.047.591</i>	<i>(332.374.529.293)</i>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		174.166.547.030	(206.327.393.054)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		3.216.476.205.111	2.080.053.188.838
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		17.474.511.803	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>3.408.117.263.944</u>	<u>1.873.725.795.784</u>



Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 06 tháng 10 năm 2025

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý 3/2025

**1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Hạ Tầng Gelex (“Công ty”)(trước đây là TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Một thành viên với mã số doanh nghiệp 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 12 năm 2016, và các Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi sau đó, lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ mười hai ngày 28 tháng 08 năm 2025.

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

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con trong kỳ hiện tại của Công ty là sản xuất và kinh doanh trong lĩnh vực hạ tầng, bao gồm sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng; lĩnh vực sản xuất, truyền tải và phân phối điện năng bao gồm thủy điện, điện mặt trời và điện gió; lĩnh vực khai thác, xử lý, cung cấp nước sạch; lĩnh vực 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 Công ty**

- Công ty có các công ty con trực tiếp được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2025 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Phú Thọ	62,46%	62,46%	Sản xuất và cung cấp nước sạch
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	50,21%	50,21%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh
Công ty cổ phần Hạ tầng Gelex Tây Ninh	Tây Ninh	86,96%	86,96%	Kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	Hồ Chí Minh	65,05%	65,05%	Kinh doanh BĐS, VLXD và xây lắp
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Hải Phòng	70,00%	70,00%	Kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp
Công ty TNHH FIH (Vietnam)	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2025

- Công ty có các công ty liên kết trực tiếp được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại thời điểm 30/09/2025 gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	Hà Nội	50,00%	50,00%	Phân phối nước sạch
Công ty TNHH Titan Corporation	Hà Nội	49,00%	49,00%	Hoạt động tư vấn quản lý

- Ngoài ra, một số công ty con sở hữu trực tiếp/ gián tiếp bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con, công ty liên kết khác với thông tin cụ thể như sau:

Tổng Công ty Viglacera - CTCP

Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Kính Viglacera Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	SX và KD kính
Công ty TNHH Một thành viên lắp dựng Kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	KD và lắp dựng kính
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	SX và KD kính
Công ty TNHH Kính siêu trắng Phú Mỹ	Vũng Tàu	65,00%	65,00%	SX và KD kính
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	Yên Bái	51,00%	51,00%	Khai thác và KD Khoáng sản
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Vĩnh Phúc	92,82%	92,82%	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
Công ty CP Thương mại Viglacera	Hà Nội	79,74%	79,74%	KD VLXD
Công ty CP Viglacera Thăng Long	Vĩnh Phúc	51,07%	51,07%	Sản xuất và KD gạch men
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	Hà Nội	96,19%	96,19%	Sản xuất gạch chịu áp
Công ty CP Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	51,02%	KD gạch men
Công ty CP Bao bì và Má Phan Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD bao bì, má phanh
Công ty CP Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và KD gạch

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà NộiBáo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3/2025

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP 382 Đông Anh	Đông Anh	51,00%	51,00%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	57,12%	57,12%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế công trình
Công ty CP phát triển khu công nghiệp Yên Mỹ - Hưng Yên	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư, tư vấn XD công trình
Công ty TNHH Thi Công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty ViMariel - CTCP	CuBa	99,94%	99,94%	Kinh doanh Hạ tầng KCN
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty CP Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty CP đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	Xây dựng và KD BĐS
<b>Công ty liên doanh, liên kết</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	25,00%	25,00%	Sản xuất và KD gạch chịu lửa
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Hạ Long I (Gốm xây dựng Yên Hưng)	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	Sản xuất và KD gốm xây dựng
Công ty SanVig - CTCP	CuBa	21,43%	21,43%	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	KD XNK
<i>Công ty TNHH FIH (Vietnam)</i>				
<b>Công ty con</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty TNHH G&F Residence	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn</i>				
<b>Công ty liên kết</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Tỷ lệ lợi ích</b>	<b>Tỷ lệ biểu quyết</b>	<b>Hoạt động kinh doanh chính</b>
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Hải Phòng	49,00%	49,00%	Xây lắp, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng,

**Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

Theo Nghị quyết số 04/2024/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc thực hiện chủ trương mua cổ phần do PXL chào bán riêng lẻ. Ngày 24 tháng 02 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 93.423.288 cổ phiếu của PXL với số tiền 934.232.880.000 VND trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PXL. Sau giao dịch này, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại PXL tăng lên 65,00% và PXL trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày trên.

***Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng ("Titan Hải Phòng")***

Theo Nghị quyết số 09/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án góp vốn thành lập Titan Hải Phòng với vốn điều lệ 488.860.000.000 VND trong đó vốn góp của Công ty là 239.541.400.000 VND (tương ứng với 49% vốn điều lệ). Titan Hải Phòng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202280462 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hải Phòng cấp ngày 29 tháng 3 năm 2025. Ngày 11 tháng 9 năm 2025, Công ty đã thực hiện mua thêm 21% vốn điều lệ nâng tỷ lệ sở hữu tại Titan Hải Phòng lên thành 70%, theo đó, Titan Hải Phòng trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

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

Theo Nghị quyết số 46/2025/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 08 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án góp vốn thành lập FIH (VIETNAM) với vốn điều lệ 2.200.000.000.000 VND trong đó vốn góp của Công ty là 2.200.000.000.000 VND (tương ứng với 100% vốn điều lệ). FIH (VIETNAM) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319116584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 08 năm 2025. Tại ngày lập báo cáo này Công ty đang thực hiện các thủ tục góp vốn theo tiến độ.

***Mua phần vốn góp Công ty TNHH TITAN Corporation ("Titan Corp")***

Theo Nghị quyết số 44/2025/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua giao dịch nhận chuyển nhượng 49% vốn điều lệ Công ty TNHH Titan Corporation từ Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX. Ngày 15 tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền thực hiện giao dịch này và ghi nhận Titan Corp là công ty liên kết kể từ ngày này.

***Sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera ("CHAO")***

Theo Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã thông qua phương án sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera là công ty con gián tiếp của Công ty vào Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Trong Quý I năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc sáp nhập trên.

***Mua lại phần vốn góp tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG")***

Ngày 05 tháng 06 năm 2025, Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã hoàn thành việc mua thêm 64,706% vốn góp tại VFG từ Nippon Sheet Glass Co.,Ltd và qua đó nâng tỷ lệ biểu quyết tại VFG lên 100%. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300103345 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 09/6/2025, VFG là Công ty TNHH một thành viên do Tổng công ty Viglacera - CTCP làm chủ sở hữu.

***Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Hưng Yên")***

Căn cứ Nghị quyết số 191/TCT-HĐQT ngày 18/10/2022 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty về việc phê duyệt Đề án thành lập và chủ trương góp đầu tư để thành lập Công ty cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Viglacera Hưng Yên") và Nghị quyết số 141/TCT-HĐQT ngày 19/05/2025 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty về việc phê duyệt thực hiện góp vốn vào Viglacera Hưng Yên, Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 178.500.000.000 VND tại ngày 10/06/2025. Theo đó, Viglacera Hưng Yên chính thức trở thành Công ty con của Tổng công ty kể từ ngày này.

***Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương ("VIHOCE")***

Theo Nghị quyết số 210/TCT-HĐQT ngày 21 tháng 08 năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công Ty đã phê duyệt việc góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương. Tại ngày lập báo cáo, Công Ty đang trong quá trình góp vốn theo quy định.

**2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY****2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

**2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Báo cáo tài chính 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.

**2.3 . Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2025 bao gồm các báo cáo tài chính Quý 3/2025 của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2025.

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

**2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**2.5 . Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2.6 . Các khoản nợ phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2.7 . Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

## **2.8 . Thuê tài sản**

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

## **2.9 . Tài sản cố định vô hình**

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

Nguyên giá 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.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

*Quyền sử dụng đất*

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định (“Thông tư 45”).

## **2.10 . Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
Trang thiết bị văn phòng	05 - 10 năm
Phần mềm máy tính	03 - 08 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	10 - 50 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không trích hao mòn
Các tài sản khác	03 - 10 năm

**2.11 . Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Cơ sở Hạ tầng	05 - 50 năm
Tài sản khác	05 - 10 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**2.12 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bên bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

**2.13 . Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

- ▶ Chi phí trả trước về thuê cơ sở hạ tầng;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh quá lớn; và
- ▶ Các chi phí khác.

**2.14 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

**2.15 . Các khoản đầu tư***Đầu tư vào công ty con*

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty ty trong trường hợp cần thiết.

#### *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

#### *Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn*

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### **2.16 . 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.

### **2.17 . Trợ cấp thôi việc phải trả**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

**2.18 . Các khoản dự phòng**

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**2.19 . Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

**2.20 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch góp vốn hoặc nhận vốn góp được hạch toán theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**2.21 . Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch phát sinh do việc Công ty mẹ ghi nhận tăng giá trị các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và khi đánh giá lại tại thời điểm bàn giao sang công ty cổ phần. Chênh lệch này được ghi giảm vào khoản mục chênh lệch đánh giá lại tài sản trên báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **2.22 . Cổ phiếu quỹ**

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

#### **2.23 . Phân chia lợi nhuận**

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

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ 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 đầu tư và phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

▶ *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 thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và các công ty con và thông báo ngày chốt quyền nhận của tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

#### **2.24 . Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu bán điện*

Doanh thu bán điện được ghi nhận trên cơ sở sản lượng phát điện được đối soát hàng tháng và xác nhận giữa bên bán điện và bên mua điện, theo đơn giá quy định trên hợp đồng mua bán điện.

#### *Doanh thu cung cấp nước sạch*

Doanh thu cung cấp nước sạch được xác định trên cơ sở sản lượng nước cung ứng được đối soát hàng tháng và xác nhận giữa bên bán và bên mua, theo đơn giá quy định trên hợp đồng mua bán nước sạch.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

#### *Cổ tức*

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

#### *Tiền cho thuê*

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

#### *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách [so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án,] trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

**2.25 . Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu

**2.26 . Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**2.27 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	31,498.913.978	15.349.539.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.759.957.543.831	1.282.051.981.603
Tiền đang chuyển	6.089.568.081	1.552.791.555
Các khoản tương đương tiền	1.610.571.238.054	1.917.521.892.349
	<b><u>3.408.117.263.944</u></b>	<b><u>3.216.476.205.111</u></b>

**4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Cổ phiếu niêm yết	728.332.021.740	-	-	-
	<b><u>728.332.021.740</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>

**b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/09/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	942.378.654.478	942.378.654.478	439.488.532.083	439.488.532.083
	<b><u>942.378.654.478</u></b>	<b><u>942.378.654.478</u></b>	<b><u>439.488.532.083</u></b>	<b><u>439.488.532.083</u></b>

**5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ khách hàng	1.163.150.439.220	1.026.936.427.112
- Phải thu KH liên quan đến SXKD VLXD	715.785.136.526	652.958.111.880
- Phải thu KH liên quan đến bán, cho thuê BĐS, Hạ tầng KCN	90.967.419.186	136.200.224.141
- Phải thu khách hàng liên quan hoạt động SXKD nước sạch	200.442.134.258	108.889.946.419
- Các khoản phải thu khách hàng khác	155.955.749.250	128.888.144.672
	<b>1.163.150.439.220</b>	<b>1.026.936.427.112</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	36.799.612.691	23.067.603.363
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ khách hàng	6.995.721.646	4.266.810.286
- Phải thu KH liên quan đến SXKD VLXD	6.995.721.646	4.266.810.286
	<b>6.995.721.646</b>	<b>4.266.810.286</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	2.142.749.698	2.142.749.698

**6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu về cho vay	400.450.000.000	1.350.173.582.700
- Phải thu về cho vay các tổ chức	400.450.000.000	1.350.173.582.700
	<b>400.450.000.000</b>	<b>1.350.173.582.700</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	-	1.349.723.582.700
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về cho vay	736.315.640.648	820.000.000.000
- Phải thu về cho vay các tổ chức	736.315.640.648	820.000.000.000
	<b>736.315.640.648</b>	<b>820.000.000.000</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	736.315.640.648	820.000.000.000

**7 . PHẢI THU KHÁC**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
KPCĐ, BHXH, BHYT, BHTN	219.093.414	-
Tạm ứng	101.141.264.059	110.842.917.233
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	94.754.972.164	72.742.769.848
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	17.585.812.046	45.514.828.591
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	35.091.771.208	31.851.436.963
Phải thu đặt cọc mua cổ phần/phần vốn góp	1.150.950.000.000	280.000.000.000
Phải thu hộ tiền lãi vay	105.882.910.370	-
Phải thu KH tiền thuê đất và dịch vụ bảo dưỡng cơ sở hạ tầng	79.496.817.140	-
Phải thu Hợp đồng hợp tác kinh doanh	634.026.383.539	-
Tiền sử dụng đất, bồi thường và CP khác dự án tại Hoàn Bồ, Quảng 1	33.642.634.419	33.642.634.419
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	10.611.650.850	20.822.713.645
Đặt cọc đấu giá dự án	351.076.000.000	-
Phải thu về tạm ứng các đối tượng đã nghỉ việc	-	-
Thuế GTGT tài sản thuê tài chính	7.783.584.844	-
Phải thu khác	105.102.437.872	80.302.892.320
	<b><u>2.727.365.331.925</u></b>	<b><u>675.720.193.019</u></b>
<i>Trong đó: Phải thu từ</i>		
- Các bên liên quan	117.294.135.777	40.952.506.185
- Các đối tượng khác	2.610.071.196.148	634.767.686.834
<b>Dài hạn</b>		
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	50.819.218.159	65.469.060.131
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	969.156.521.636	208.460.910.641
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh/chuyển nhượng	127.218.942.920	-
Phải thu khác	1.627.136.120	750.952.000
	<b><u>1.148.821.818.835</u></b>	<b><u>274.680.922.772</u></b>
<i>Trong đó: Phải thu từ</i>		
- Các đối tượng khác	1.148.821.818.835	274.680.922.772

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	58.619.397.515	-	13.955.559.579	-
Nguyên liệu, vật liệu	584.604.252.545	(32.877.859.255)	584.579.588.948	(33.793.697.998)
Công cụ, dụng cụ	112.935.863.869	(9.366.589.677)	76.116.607.231	(7.362.104.520)
kinh doanh dở dang	1.659.482.524.455	(3.302.138.201)	2.101.700.873.108	(3.181.585.311)
Thành phẩm	2.263.363.688.775	(126.342.586.503)	1.961.027.109.684	(78.004.186.234)
Hàng hoá	207.955.294.135	(23.226.505.489)	35.492.328.100	(5.146.204.133)
Hàng gửi đi bán	8.574.504.484	(3.452.563.359)	24.203.002.034	(240.330.695)
	<u>4.895.535.525.778</u>	<u>(198.568.242.484)</u>	<u>4.797.075.068.684</u>	<u>(127.728.108.891)</u>

**9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải - Thái Bình	453.376.211.361	567.455.107.466
- Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	659.135.284.279	780.195.377.448
- Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.720.010.625.487	2.116.660.692.130
- Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	14.696.817.242	14.894.521.573
- Dự án Khu Công nghiệp Phong Điền - Viglacera	501.669.567.783	482.601.472.479
- Dự án khu công nghiệp Yên Mỹ	282.908.026.218	564.410.924.283
- Dự án khu công nghiệp ViMariel	491.291.980.152	460.702.696.662
- Dự án khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	189.499.815.991	149.385.843.263
- Dự án nhà máy kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	285.506.566.036	226.415.656.945
- Dự án cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc- Xuân Mai - Miếu Môn- Hà Nội - Hà Đông	433.661.430.369	268.182.889.881
- Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, TP.Vũng Tàu	54.172.717.039	-
- Dự án ĐTXD và KD kết cấu hạ tầng KCN Sông Công II, giai đoạn	625.871.860.493	197.794.002.378
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	581.662.634.578	540.719.012.749
	<u>6.293.463.537.028</u>	<u>6.369.418.197.257</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
Quý 3/2025

**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>												
Số dư đầu năm	11.090.486.741.907	7.293.217.285.930	500.796.298.138	86.107.149.845	12.932.999.531	18.983.540.475.351						
- Mua trong kỳ	475.600.000	28.800.670.697	1.751.799.630	291.338.719	-	31.319.409.046						
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	312.016.407.511	457.986.392.845	-	-	-	770.002.800.356						
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	311.222.672.956	1.271.496.511.626	7.109.755.455	1.607.990.985	-	1.591.436.931.022						
- Mua lại TSCD thuê tài chính	-	24.442.528.900	600.000.000	-	-	25.042.528.900						
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XDCB	(5.639.291.250)	-	(9.117.176)	-	-	(5.648.408.426)						
- Chuyển đổi TSCD và BĐS đầu tư	84.837.268.295	-	-	-	-	84.837.268.295						
- Thanh lý, nhượng bán	(6.367.627.285)	(46.934.738.936)	(4.214.818.484)	(320.990.711)	-	(57.838.175.416)						
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	-	1.947.338.766	599.477.413	-	1.337.000	2.548.153.179						
- Tăng/ Giảm khác	(10.138.051.073)	(5.515.231.849)	-	(864.359.633)	51.272.727	(16.466.369.828)						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>11.776.893.721.061</b>	<b>9.025.440.757.979</b>	<b>506.633.394.976</b>	<b>86.821.129.205</b>	<b>12.985.609.258</b>	<b>21.408.774.612.479</b>						
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>												
Số dư đầu năm	3.701.293.200.722	4.485.571.061.563	282.994.716.537	30.168.491.350	8.624.311.675	8.508.651.781.847						
- Khấu hao trong kỳ	361.361.848.098	328.317.167.430	20.976.537.246	5.086.927.226	757.291.914	716.499.771.915						
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	290.517.666.168	1.169.714.517.321	5.408.696.572	1.492.005.297	-	1.467.132.885.358						
- Mua lại TSCD thuê tài chính	-	22.996.108.151	600.000.000	-	-	23.596.108.151						
- Chuyển đổi TSCD và BĐS đầu tư	33.383.048.807	-	-	-	-	33.383.048.807						
- Thanh lý, nhượng bán	(6.788.332.271)	(35.407.203.841)	(4.138.998.812)	(320.990.711)	-	(46.655.525.635)						
- Phân loại lại TSCD	-	(83.241.278)	99.244.016	(16.002.738)	-	(0)						
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	-	1.408.017.479	570.359.506	-	1.337.262	1.979.714.247						
- Tăng/Giảm khác	(934.301.062)	(440.369.748)	-	(864.359.633)	-	(2.239.030.443)						
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.378.833.130.462</b>	<b>5.972.076.057.077</b>	<b>306.510.555.065</b>	<b>35.546.070.791</b>	<b>9.382.940.851</b>	<b>10.702.348.754.246</b>						
<b>Giá trị còn lại</b>												
Tại ngày đầu năm	7.389.193.541.185	2.807.646.224.367	217.801.581.601	55.938.658.495	4.308.687.856	10.474.888.693.504.						
Tại ngày cuối kỳ	7.398.060.590.598	3.053.364.700.902	200.122.839.912	51.275.058.414	3.602.668.407	10.706.425.858.233						

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẶNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3/2025

**11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>												
Số dư đầu năm	-	318.504.622.624	17.098.444.518	202.860.000	-	335.805.927.142	-	-	-	-	335.805.927.142	-
- Thuế tài chính trong kỳ	-	61.388.405.570	3.239.858.578	-	-	64.628.264.148	-	-	-	-	64.628.264.148	-
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	12.000.000	-	-	-	12.000.000	-	-	-	-	12.000.000	-
- Chuyển sang TSCDHH	-	(24.442.528.900)	(600.000.000)	-	-	(25.042.528.900)	-	-	-	-	(25.042.528.900)	-
- Trả lại TSCĐ thuế TC	-	(29.680.878.603)	-	-	-	(29.680.878.603)	-	-	-	-	(29.680.878.603)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	<b>325.781.620.691</b>	<b>19.738.303.096</b>	<b>202.860.000</b>	-	<b>345.722.783.787</b>	-	-	-	-	<b>345.722.783.787</b>	-
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>												
Số dư đầu năm	-	44.070.501.956	3.740.065.205	97.807.500	-	47.908.374.661	-	-	-	-	47.908.374.661	-
- Khấu hao trong kỳ	-	34.338.058.393	2.267.074.169	32.602.500	-	36.637.735.062	-	-	-	-	36.637.735.062	-
- Mua lại TSCĐ thuế tài chính	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang TSCDHH	-	(22.996.108.151)	(600.000.000)	-	-	(23.596.108.151)	-	-	-	-	(23.596.108.151)	-
- Trả lại TSCĐ thuế TC	-	(5.958.814.193)	-	-	-	(5.958.814.193)	-	-	-	-	(5.958.814.193)	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	-	<b>49.453.638.005</b>	<b>5.407.139.374</b>	<b>130.410.000</b>	-	<b>54.991.187.379</b>	-	-	-	-	<b>54.991.187.379</b>	-
<b>Giá trị còn lại</b>												
Tại ngày đầu năm	-	274.434.120.668	13.358.379.313	105.052.500	-	287.897.552.481	-	-	-	-	287.897.552.481	-
Tại ngày cuối kỳ	-	<b>276.327.982.686</b>	<b>14.331.163.722</b>	<b>72.450.000</b>	-	<b>290.731.596.408</b>	-	-	-	-	<b>290.731.596.408</b>	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3/2025

**12 . TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VỐ HÌNH**

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đến bù, san lấp mặt bằng	Quyền khai thác tài nguyên	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư đầu năm	164.330.404.785	3.305.486.937	22.081.982.382	93.259.704.164	385.766.009.786	8.674.997.834	677.418.585.888
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh	139.792.725.482	-	1.893.144.084	23.954.591.427	-	-	165.640.460.993
- Giảm trong kỳ	-	-	(321.126.000)	-	-	-	(321.126.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>304.123.130.267</b>	<b>3.305.486.937</b>	<b>23.654.000.466</b>	<b>117.214.295.591</b>	<b>385.766.009.786</b>	<b>8.674.997.834</b>	<b>842.737.920.881</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư đầu năm	33.936.485.478	880.859.184	10.745.951.365	24.930.027.255	75.886.536.408	1.528.595.307	147.908.454.997
- Khấu hao trong kỳ	5.711.502.980	123.955.760	1.322.281.001	1.640.080.347	8.065.386.013	403.877.165	17.267.083.266
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh	78.202.822.157	-	1.834.427.216	23.194.859.664	-	-	103.232.109.037
- Giảm trong kỳ	-	-	(321.126.000)	-	-	-	(321.126.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>117.850.810.615</b>	<b>1.004.814.944</b>	<b>13.581.533.582</b>	<b>49.764.967.266</b>	<b>83.951.922.421</b>	<b>1.932.472.472</b>	<b>268.086.521.300</b>
<b>Giá trị còn lại</b>							
Tại ngày đầu năm	130.393.919.307	2.424.627.753	11.336.031.017	68.329.676.909	309.879.473.378	7.146.402.527	529.510.130.891
Tại ngày cuối kỳ	186.272.319.652	2.300.671.993	10.072.466.884	67.449.328.325	301.814.087.365	6.742.525.362	574.651.399.581

## 13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	1.704.446.898.982	11.792.987.847.681	13.497.434.746.663
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	456.026.172.093	1.211.231.215.792	1.667.257.387.885
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	108.109.038.545	-	108.109.038.545
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XD/CB	-	(406.974.787.335)	(406.974.787.335)
- Chuyển đổi TSCĐ và BĐS đầu tư	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
- Tăng/ Giảm khác	(14.578.357.491)	-	(14.578.357.491)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>2.169.166.483.834</b>	<b>12.597.244.276.138</b>	<b>14.766.410.759.972</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	524.460.701.291	10.735.876.733.039	11.260.337.434.330
- Khấu hao trong kỳ	55.737.942.536	1.207.058.291.142	1.262.796.233.678
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	11.909.530.637	-	11.909.530.637
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XD/CB	(12.422.294.316)	(403.428.008.377)	(415.850.302.693)
- Chuyển đổi TSCĐ và BĐS đầu tư	(33.383.048.807)	-	(33.383.048.807)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>546.302.831.341</b>	<b>11.539.507.015.804</b>	<b>12.085.809.847.145</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	1.179.986.197.691	1.057.111.114.642	2.237.097.312.333
Tại ngày cuối kỳ	<b>1.622.863.652.493</b>	<b>1.057.737.260.334</b>	<b>2.680.600.912.827</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TĂNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3/2025

**14 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

a) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên đơn vị	Tại ngày 01/01/2025		Thanh lý trong kỳ		Tăng do mua mới trong kỳ		Tăng do hợp nhất kinh doanh (*)		Phân lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết		Tăng/giảm không qua KQKD (cổ tức, CLTG)		Tại ngày 30/09/2025	
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
1	Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đường	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	2.881.451.702	-	-	-	-	-	-	-	(9.711.970)	-	-	-	-	2.871.739.732
3	Công ty CP Hạ Long I (Gốm xây dựng Yên Hưng)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Công ty SanVig - CTCP	147.825.766.682	-	-	-	-	-	-	-	8.374.201.100	-	-	4.513.250.036	-	160.713.217.818
5	Công ty TNHH Kính mới Việt Nam	154.516.753.513	(1.41.524.476.037)	-	-	-	-	-	-	(12.992.277.476)	-	-	-	-	-
6	Công ty TNHH Kính siêu trắng Phú Mỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	22.435.766.646	-	-	-	-	-	-	-	26.751.386	-	-	-	-	22.462.518.032
8	Công ty Magno GMBH	226.185.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226.185.000
9	Công ty Cổ phần Vinafacade	826.402.744	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	826.402.744
10	Công ty CP Kinh doanh Gạch Óp lát Viglacera	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	28.460.050.400	-	-	-	-	-	-	-	(5.324.977.602)	-	-	-	-	23.135.072.798
12	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	8.247.847.363	-	-	-	-	-	-	-	1.003.652.192	-	-	-	-	9.251.499.555
13	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	216.225.287.666	(216.249.309.834)	-	-	-	-	-	-	24.022.168	-	-	-	-	-
14	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	-	(243.492.987.940)	-	-	-	-	-	-	3.951.587.940	-	-	-	-	-
17	Công ty TNHH Titan Corporation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	924.160.000.000
18	Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	95.695.733.333	-	-	-	-	-	-	-	1.392.466.417	-	-	-	-	97.088.199.750
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>677.341.245.049</b>	<b>(601.266.773.811)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.441.948.170.742</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.554.285.845)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.513.250.036</b>	<b>-</b>	<b>1.518.981.606.171</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 3/2025

**14 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
				Giá trị hợp lý
				Dự phòng
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	28.500.000.000	1.425.000.000	(27.075.000.000)	-
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)	-
CTCP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	28.382.391.454	-	(28.382.391.454)	-
Công ty Vinaconex Dung Quất	125.000.000	125.000.000	-	125.000.000
Công ty CP Viwaco	120.734.325.759	120.734.325.759	-	120.734.325.759
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	681.687.636	(623.330.293)	1.305.017.929
Công ty CP Cầu Xây	1.184.497.242	1.184.497.242	-	1.184.497.242
Công ty CP Tư vấn xây dựng Viglacera Land	353.167.173	352.983.684	(183.489)	353.167.173
Công ty CP Visaho	5.400.000.000	5.400.000.000	-	5.400.000.000
Công ty CP Giấy Tây Đô	590.000.000	-	(590.000.000)	590.000.000
Công ty CP Viglacera Delta	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000
	<b>198.074.399.557</b>	<b>130.403.494.321</b>	<b>(67.670.905.236)</b>	<b>130.192.008.103</b>
				<b>(1.213.513.782)</b>

15 . LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.719.018.303.618
- Tăng trong kỳ	145.836.524.212
Số dư cuối kỳ	<u>1.864.854.827.830</u>
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	755.776.735.214
- Phân bổ trong kỳ	140.025.538.964
Số dư cuối kỳ	<u>895.802.274.178</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	963.241.568.404
Tại ngày cuối kỳ	<u>969.052.553.652</u>

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải trả người bán	1.828.125.230.517	1.828.125.230.517	1.798.268.248.120	1.798.268.248.120
Phải trả liên quan hoạt động SXKD VLXD	1.226.965.354.991	1.226.965.354.991	1.104.016.902.972	1.104.016.902.972
Phải trả liên quan hoạt động bán, cho thuê BĐS và Hạ tầng KCN	444.773.163.355	444.773.163.355	552.028.898.832	552.028.898.832
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước	22.676.315.797	22.676.315.797	44.507.431.880	44.507.431.880
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện	-	-	2.477.151.587	2.477.151.587
Phải trả các hoạt động khác	133.710.396.373	133.710.396.373	95.237.862.849	95.237.862.849
	<u>1.828.125.230.517</u>	<u>1.828.125.230.517</u>	<u>1.798.268.248.120</u>	<u>1.798.268.248.120</u>

**Trong đó:**

Phải trả người bán từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	56.834.388.594	59.754.571.474
--	----------------	----------------



**18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	59.704.624.237	48.348.848.231
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	2.682.041.139	-
- Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.148.941.637.339	1.036.824.251.858
- Chi phí khuyến mại, bán hàng, hoa hồng trích trước	47.287.913.966	23.761.013.132
- Lãi ký quỹ và các khoản chiết khấu	32.609.393.706	7.877.619.890
- Chi phí thuê vận hành nhà máy	9.700.262.060	10.498.620.165
- Chi phí truyền thông, quảng cáo	4.321.912.963	3.948.877.238
- Chi phí phải trả khác	104.342.576.247	41.027.859.360
	<u><b>1.409.590.361.657</b></u>	<u><b>1.172.287.089.874</b></u>
<i>Trong đó</i>		
- Chi phí phải trả cho các bên khác	1.409.590.361.657	1.172.287.089.874
<b>Dài hạn</b>		
- Chi phí các dự án, công trình xây dựng	163.629.010.720	238.323.318.020
- Chi phí phải trả khác	9.821.852.577	11.440.653.107
	<u><b>173.450.863.297</b></u>	<u><b>249.763.971.127</b></u>
<i>Trong đó</i>		
- Chi phí phải trả cho các bên khác	173.450.863.297	249.763.971.127

**19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<u>30/09/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Tiền nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản sẽ được ghi nhận doanh thu	98.275.866.719	37.645.328.372
- Doanh thu khác	1.541.008.656	3.359.101.446
	<u><b>99.816.875.375</b></u>	<u><b>41.004.429.818</b></u>
<b>Dài hạn</b>		
- Tiền nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản sẽ được ghi nhận doanh thu	2.583.377.256.014	2.538.814.760.334
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	16.167.623	161.675.654
	<u><b>2.583.393.423.637</b></u>	<u><b>2.538.976.435.988</b></u>

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	8.183.828.002	5.168.237.061
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	13.895.650.011	10.550.483.423
- Tạm ứng (Dư Có TK 141)	879.973.168	1.418.698.951
- Phải trả lãi vay	5.674.746.106	2.838.582.619
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	31.562.316.669	21.386.591.912
- Thù lao HĐQT, BKS	591.541.894	2.459.116.580
- Phải trả các tổ đội thi công	32.353.461.695	76.001.062.015
- Phải trả tiền thu hộ	120.596.213.467	10.130.128.112
- Tiền đặt cọc thuê CSHT KCN và mua nhà đất dự án	109.291.976.108	141.423.818.432
- Phải trả BXD kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	38.743.400.841	38.743.400.841
- Hỗ trợ di chuyển khu đất ranh giới giải phóng mặt bằng	2.027.949.744	2.519.176.994
- Chi phí dịch vụ môi trường rừng	35.332.119.424	8.066.301.344
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	57.098.338.974	46.374.820.370
	<b>456.231.516.103</b>	<b>367.080.418.654</b>
<b>Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	58.941.561.330	57.950.729.481
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	832.305.500	832.305.500
	<b>59.773.866.830</b>	<b>58.783.034.981</b>
<b>Trong đó</b>		
- Phải trả các bên liên quan	110.606.882.973	-
- Phải trả các bên khác	405.398.499.960	425.863.453.635

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	295.402.142	306.776.142
- Dự phòng chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	3.846.885.133	-
- Dự phòng chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	20.117.516.700	20.972.993.000
- Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường và đóng cửa mỏ	5.231.594.832	8.656.913.640
- Dự phòng phải trả khác	547.353.283	1.580.000.000
	<b>30.038.752.090</b>	<b>31.516.682.782</b>
<b>Dài hạn</b>		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	24.075.400.817	-
- Dự phòng chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	280.834.000.000	280.834.000.000
- Dự phòng chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	134.226.613.146	148.059.594.860
- Chi phí hoàn nguyên môi trường	5.449.458.166	5.390.308.879
- Dự phòng phải trả khác	12.958.294.000	942.313.118
	<b>457.543.766.129</b>	<b>435.226.216.857</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TĂNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3/2025

**22 . VAY**

	01/01/2025		Tăng giảm trong kỳ		30/09/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>2.870.332.063.188</b>	<b>2.870.332.063.188</b>	<b>9.690.305.762.241</b>	<b>7.429.928.648.061</b>	<b>5.130.709.177.368</b>	<b>5.130.709.177.368</b>
- Vay ngắn hạn	2.053.614.575.042	2.053.614.575.042	8.981.289.861.634	6.680.637.534.134	4.354.266.902.542	4.354.266.902.542
- Vay dài hạn đến hạn trả	816.717.488.146	816.717.488.146	709.015.900.607	749.291.113.927	776.442.274.826	776.442.274.826
	<b>2.870.332.063.188</b>	<b>2.870.332.063.188</b>	<b>9.690.305.762.241</b>	<b>7.429.928.648.061</b>	<b>5.130.709.177.368</b>	<b>5.130.709.177.368</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	5.869.886.047.365	5.869.886.047.365	2.910.156.226.516	708.800.429.722	8.071.241.844.159	8.071.241.844.159
- Nợ thuê tài chính dài hạn	124.202.226.662	124.202.226.662	49.252.389.075	60.244.286.535	113.210.329.202	113.210.329.202
	<b>5.994.088.274.027</b>	<b>5.994.088.274.027</b>	<b>2.959.408.615.591</b>	<b>769.044.716.257</b>	<b>8.184.452.173.361</b>	<b>8.184.452.173.361</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TĂNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành,  
Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Quý 3/2025

**23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu		Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND		VND	VND		VND	VND		
<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024</i>										
Số dư đầu năm trước	7.900.000.000.000	10.265.285.670	-	346.459.608.830	187.315.705.674	(66.610.580.404)	7.481.144.097.451	15.858.574.117.221	515.049.184.941	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	209.865.047.846	-	305.184.137.095	-	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	238.346.181.440	-	(238.346.181.440)	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(50.790.698.751)	-	(52.805.221.265)	-	(103.595.920.016)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(456.966.966)	-	(1.167.233.034)	-	(1.624.200.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	(107.140.992.000)	-	(107.140.992.000)
Mua công ty con	-	-	-	-	-	9.321.138.762	-	22.022.647.189	-	31.343.785.951
Thoái công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(135.783.108.549)	-	(135.783.108.549)
Chênh lệch tỷ giá	-	2.287.156.229	-	-	269.394.635.507	-	2.270.543.163	273.952.334.899	-	273.952.334.899
Điều chỉnh giảm LNST khác	-	-	-	-	-	(249.243.851)	(150.691.719)	(399.935.570)	-	(399.935.570)
Số dư cuối kỳ trước	7.900.000.000.000	12.552.441.899	-	584.805.790.270	456.710.341.181	(137.267.484.804)	7.513.574.178.331	16.330.375.266.877	8.658.323.219.878	18.208.261.829.556
<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025</i>										
Số dư đầu năm nay	7.900.000.000.000	20.596.132.358	-	584.805.790.270	456.710.341.181	186.526.831.496	7.498.889.073.334	16.647.528.168.639	983.963.781.633	16.647.528.168.639
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	437.350.128.994	546.613.652.639	983.963.781.633	-	983.963.781.633
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	79.236.400.620	-	(79.236.400.620)	-	-	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(29.364.848.049)	(33.669.333.689)	(63.034.181.738)	-	(63.034.181.738)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	(806.675.742)	(2.216.057.591)	(3.022.733.333)	-	(3.022.733.333)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(162.429.904.000)	(162.429.904.000)	-	(162.429.904.000)
Mua công ty con	-	-	-	-	-	(16.064.821.199)	800.996.119.796	784.931.298.597	-	784.931.298.597
Chênh lệch tỷ giá	-	10.621.620.100	-	-	-	-	10.543.261.284	21.164.881.384	-	21.164.881.384
Tặng/giảm khác	-	-	-	-	-	(435.889.731)	(403.591.895)	(839.481.626)	-	(839.481.626)
Số dư cuối kỳ này	7.900.000.000.000	31.217.752.458	-	664.042.190.890	456.710.341.181	497.968.325.149	8.658.323.219.878	18.208.261.829.556	8.658.323.219.878	18.208.261.829.556

**23.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu kỳ</i>	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000

**23.3 Cổ phiếu**

	30/09/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	790.000.000	790.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	790.000.000	790.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	790.000.000	790.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	790.000.000	790.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	790.000.000	790.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**24 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành</b>	<b>309.900.221.725</b>	<b>353.343.065.308</b>

**25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu từ sản xuất, kinh doanh VLXD	6.291.729.637.954	5.436.163.741.568
Doanh thu từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các dịch vụ phụ trợ khác	3.200.682.460.336	2.820.338.434.856
Doanh thu từ sản xuất và kinh doanh điện	-	211.896.632.477
Doanh thu cung cấp nước	656.679.599.138	430.108.173.338
Doanh thu Hợp đồng xây dựng	-	6.150.027.735
Doanh thu khác	75.992.667.748	21.154.158.860
	<b>10.225.084.365.176</b>	<b>8.925.811.168.834</b>

**26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	210.935.910.878	83.910.040.705
Hàng bán bị trả lại	14.750.034.791	12.881.088.027
Giảm giá hàng bán	836.330.258	1.791.218.944
	<b>226.522.275.927</b>	<b>98.582.347.676</b>

**27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn từ sản xuất, kinh doanh VLXD	5.118.755.062.096	4.581.324.463.684
Giá vốn từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các dịch vụ phụ trợ khác	1.556.223.875.024	1.338.384.277.602
Giá vốn từ sản xuất và kinh doanh điện	-	130.335.571.771
Giá vốn cung cấp nước	398.879.525.660	350.182.522.279
Giá vốn Hợp đồng xây dựng	180.554.119	1.034.494.524
Giá vốn khác	31.585.880.382	29.791.479.928
	<b>7.105.624.897.281</b>	<b>6.431.052.809.788</b>

## 29 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu	176.734.019.377	120.053.310.180
Lãi kinh doanh chứng khoán, lãi ủy thác đầu tư, hợp tác kinh doanh	-	293.393.144
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	-	423.391.326.598
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.331.717.500	7.639.642.500
Lãi do đánh giá lại cá khoản đầu tư vào công ty con	29.430.725.032	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	12.066.602.034	13.032.108.446
Lãi bán ngoại tệ	-	552.712.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	10.198.932.247	404.709.931
	<b>234.761.996.190</b>	<b>565.367.202.799</b>

## 29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	420.500.779.666	436.563.461.393
Phí Upas, phí và lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	25.851.193.949	19.796.529.613
Hoàn nhập lỗ/Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(116.057.053.824)	196.168.981.963
Lỗ chênh lệch tỷ giá	10.954.331.364	66.800.055.422
Lỗ do đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty con	2.375.564.086	-
Phí bảo lãnh vay vốn	-	8.303.624.064
Chi phí tài chính khác	8.142.266.225	21.686.874.971
	<b>351.767.081.466</b>	<b>749.319.527.426</b>

## 30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu (BH)	26.681.346.494	18.447.174.461
Chi phí nhân công (BH)	114.880.925.192	102.334.611.059
Chi phí khấu hao tài sản cố định (BH)	2.155.227.983	2.193.039.214
Chi phí dịch vụ mua ngoài (BH)	295.167.812.288	287.805.582.004
Chi phí khác bằng tiền (BH)	227.287.395.178	154.253.229.103
	<b>666.172.707.135</b>	<b>565.033.635.841</b>

## 31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	12.357.936.645	9.286.159.406
Chi phí nhân công	281.534.664.306	264.098.084.732
Chi phí khấu hao tài sản cố định	18.701.375.913	29.175.736.233
Thuế, phí, lệ phí	20.475.435.121	15.572.693.985
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	(3.463.534.070)	9.221.053.468
Phân bổ lợi thế thương mại	140.025.538.964	133.701.984.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài	129.739.512.160	88.135.412.222
Chi phí khác bằng tiền	180.071.062.081	172.838.449.747
	<b>779.441.991.120</b>	<b>722.029.574.181</b>

## 32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Cho kỳ kê toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	Cho kỳ kê toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	437.350.128.994	209.865.047.846
Các khoản điều chỉnh	-	(63.034.181.738)
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thu</i>	-	(63.034.181.738)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	437.350.128.994	146.830.866.108
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	790.000.000	790.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>554</b>	<b>266</b>

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

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty liên kết
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty SanVig - CTCP (1.3)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hưng Yên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vật liệu chịu lửa Viglacera Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Magno GMBH	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

**Giao dịch phát sinh trong kỳ:**

Bên liên quan	Giao dịch	Cho kỳ kế toán từ	Cho kỳ kế toán từ
		ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025	ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024
		VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gelex	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.630.064.720	24.815.936.446
	Cho vay	1.350.000.000.000	1.786.723.582.700
	Thu hồi khoản vay	3.519.723.582.700	437.000.000.000
	Lãi cho vay	84.554.103.127	83.066.266.698
	Đi vay	1.310.000.000.000	-
	Trả tiền vay	450.000.000.000	351.000.000.000
	Lãi đi vay	1.906.164.384	12.478.383.561
			-
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	45.000.000
	Cho vay	200.000.000.000	-
	Thu hồi khoản vay	200.000.000.000	-
	Lãi cho vay	4.589.178.082	-
	Đi vay	700.000.000.000	-
	Lãi đi vay	3.721.917.808	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Doanh thu bán hàng hóa	2.768.178.782	4.858.344.500
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Doanh thu bán hàng hóa	1.156.974.720	-
	Mua hàng hóa và dịch vụ	35.275.340.388	60.151.281.414
Công ty SanVig - CTCP (1.3)	Doanh thu bán hàng hóa	2.656.679.971	327.757.836
	Cổ tức nhận được	-	544.989.940
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Doanh thu bán hàng hóa	700.131.979	483.187.519
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Doanh thu bán hàng hóa	140.940.800	62.901.400
	Mua hàng hóa và dịch vụ	14.372.347.074	36.868.982.512
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Mua hàng hóa và dịch vụ	88.666.840.351	101.847.136.900
		-	305.471.941.000
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	Doanh thu bán hàng hóa	-	305.471.941.000
	Cho vay	194.897.402.048	-
	Lãi cho vay	768.910.298	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Doanh thu bán hàng hóa	128.501.901.000	-
	Cho vay	26.668.154.401	-
	Lãi cho vay	105.211.349	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	Cho vay	121.394.209.160	-
	Lãi cho vay	478.925.099	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	Cho vay	267.648.146.591	-
	Lãi cho vay	1.055.926.934	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Doanh thu bán hàng hóa	568.446.208.650	-
	Cho vay	125.707.728.448	-
	Lãi cho vay	495.942.819	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây	Doanh thu cung cấp dịch vụ	44.559.297.036	22.001.838.000

**Số dư với bên liên quan**

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
Công ty SanVig - CTCP (1.3)	6.237.292.159	6.631.207.759
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hưng Yên	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Vật liệu chịu lửa Viglacera Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	11.122.065	947.803.785
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	250.000.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	24.324.798.428	9.145.980.900
	<b>36.799.612.691</b>	<b>23.067.603.363</b>
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	2.142.749.698	2.142.749.698
	<b>2.142.749.698</b>	<b>2.142.749.698</b>
	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Trả trước người bán</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	7.274.123	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	1.313.905.941
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	2.475.618.256	4.266.499.134
	<b>2.727.486.415</b>	<b>5.824.999.111</b>
	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu khác</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	3.000.000.000	35.445.804.588
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	47.053.301
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	10.925.478.828	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	58.907.748.005	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	7.604.055.340	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	30.791.609.406	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	558.935.290	-
Công ty Cổ phần Vật liệu chịu lửa Viglacera Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.053.370.612	2.006.710.000
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	750.952.000	750.952.000
	<b>117.294.135.777</b>	<b>40.952.506.185</b>
	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.349.723.582.700
	<b>-</b>	<b>1.349.723.582.700</b>

***Phải thu về cho vay dài hạn***

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	820.000.000.000
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	121.394.209.160	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	267.648.146.591	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	125.707.728.448	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hung Yên)	194.897.402.048	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401	-
	<b>736.315.640.648</b>	<b>820.000.000.000</b>

30/09/2025

VND

01/01/2025

VND

***Phải trả người bán***

Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	212.889.794	264.377.196
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	55.459.021.865	57.280.103.807
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	1.047.613.536
	<b>56.834.388.594</b>	<b>59.754.571.474</b>

30/09/2025

VND

01/01/2025

VND

***Phải trả khác***

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	106.884.965.165	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	3.721.917.808	-
	<b>110.606.882.973</b>	<b>-</b>

30/09/2025

VND

01/01/2025

VND

***Vay***

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	860.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	700.000.000.000	-
	<b>1.560.000.000.000</b>	<b>-</b>

***Thu nhập của Ban TGD và thù lao HĐQT trong năm***

	<i>kỳ này</i>	<i>kỳ trước</i>
	VND	VND
Thù lao của Hội đồng quản trị	1.409.000.000	1.404.000.000
Lương và các khoản phúc lợi khác của Ban TGD	4.451.040.000	4.332.760.000
	-	-
	<b>5.860.040.000</b>	<b>5.736.760.000</b>

34 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

35 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 do công ty tự lập.



Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Người lập



Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 06 tháng 10 năm 2025

