

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**

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

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

| <u>NỘI DUNG</u>                               | <u>TRANG</u> |
|-----------------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 1 - 2        |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                     | 3 - 4        |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT                 | 5 - 8        |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 9            |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT           | 10 - 11      |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT        | 12 - 70      |

HỢP C  
KI  
DE  
VI  
TNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Tòa nhà Gelex, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

##### Hội đồng Quản trị

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

##### Ban Tổng Giám đốc

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

#### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**

Tòa nhà Gelex, Số 52 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành,  
Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

---

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

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Lương Thanh Tùng**  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Số: 0584 /VN1A-HN-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 02 năm 2025, từ trang 05 đến trang 70, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



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

### Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Trần Xuân Ánh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 0723-2023-001-1

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

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thị Ngân

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán  
số 5248-2025-001-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|----------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>100</b> |             | <b>12.103.232.574.018</b> | <b>10.151.091.274.871</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>4</b>    | <b>3.216.476.205.111</b>  | <b>2.080.053.188.838</b>  |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 1.298.954.312.762         | 1.313.929.449.019         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | 1.917.521.892.349         | 766.123.739.819           |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> |             | <b>439.488.532.083</b>    | <b>657.186.849.988</b>    |
| 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 123        | 5           | 439.488.532.083           | 657.186.849.988           |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>2.999.197.147.281</b>  | <b>1.522.298.964.158</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        | 6           | 1.026.936.427.112         | 1.235.279.848.392         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | 7           | 246.169.758.412           | 252.478.985.649           |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | 8           | 1.350.173.582.700         | 500.000.000               |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | 9           | 675.720.193.019           | 320.222.932.574           |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 137        | 10          | (299.802.813.962)         | (286.182.802.457)         |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> | <b>11</b>   | <b>4.669.346.959.793</b>  | <b>5.045.335.195.080</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 4.797.075.068.684         | 5.270.856.919.820         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 149        |             | (127.728.108.891)         | (225.521.724.740)         |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>778.723.729.750</b>    | <b>846.217.076.807</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | 12          | 29.858.610.600            | 50.795.111.573            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152        |             | 719.224.478.715           | 721.314.777.024           |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 153        | 22          | 29.640.640.435            | 74.107.188.210            |

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| TÀI SẢN                                        | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>23.472.572.682.371</b> | <b>27.649.052.041.208</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>           | <b>210</b> |             | <b>1.098.947.733.058</b>  | <b>1.095.263.241.860</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng             | 211        | 6           | 4.266.810.286             | -                         |
| 2. Phải thu về cho vay dài hạn                 | 215        | 8           | 820.000.000.000           | 840.000.000.000           |
| 3. Phải thu dài hạn khác                       | 216        | 9           | 274.680.922.772           | 255.263.241.860           |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                     | <b>220</b> |             | <b>11.292.296.376.876</b> | <b>15.245.017.530.236</b> |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 221        | 13          | 10.474.888.693.504        | 14.390.411.456.969        |
| - Nguyên giá                                   | 222        |             | 18.983.540.475.351        | 22.611.092.201.853        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (8.508.651.781.847)       | (8.220.680.744.884)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính              | 224        | 14          | 287.897.552.481           | 309.101.024.817           |
| - Nguyên giá                                   | 225        |             | 335.805.927.142           | 349.480.850.228           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 226        |             | (47.908.374.661)          | (40.379.825.411)          |
| 3. Tài sản cố định vô hình                     | 227        | 15          | 529.510.130.891           | 545.505.048.450           |
| - Nguyên giá                                   | 228        |             | 677.418.585.888           | 671.995.081.940           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 229        |             | (147.908.454.997)         | (126.490.033.490)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                | <b>230</b> | <b>16</b>   | <b>2.237.097.312.333</b>  | <b>2.278.990.191.618</b>  |
| - Nguyên giá                                   | 231        |             | 13.497.434.746.663        | 12.260.136.433.960        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |             | (11.260.337.434.330)      | (9.981.146.242.342)       |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>             | <b>240</b> |             | <b>6.369.418.197.257</b>  | <b>6.279.272.755.153</b>  |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 242        | 17          | 6.369.418.197.257         | 6.279.272.755.153         |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>             | <b>250</b> |             | <b>808.072.039.368</b>    | <b>785.577.166.991</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết     | 252        | 18          | 677.341.245.049           | 654.846.372.672           |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        | 18          | 130.192.008.103           | 130.192.008.103           |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn           | 254        | 18          | (1.213.513.784)           | (1.213.513.784)           |
| 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        | 5           | 1.752.300.000             | 1.752.300.000             |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |             | <b>1.666.741.023.479</b>  | <b>1.964.931.155.350</b>  |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | 12          | 688.532.186.399           | 801.949.058.389           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 262        | 28          | 10.132.764.986            | 16.159.221.428            |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263        |             | 4.834.503.690             | 5.311.994.605             |
| 4. Lợi thế thương mại                          | 269        | 19          | 963.241.568.404           | 1.141.510.880.928         |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>         | <b>270</b> |             | <b>35.575.805.256.389</b> | <b>37.800.143.316.079</b> |

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



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                               | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|-----------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                   | <b>300</b> |             | <b>18.889.294.874.915</b> | <b>21.900.673.898.026</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                   | <b>310</b> |             | <b>9.182.169.743.796</b>  | <b>9.602.017.100.861</b>  |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn          | 311        | 20          | 1.798.268.248.120         | 2.038.384.613.775         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn    | 312        | 21          | 1.919.276.372.631         | 1.597.655.019.348         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước  | 313        | 22          | 408.468.161.061           | 417.725.893.504           |
| 4. Phải trả người lao động              | 314        |             | 331.343.402.228           | 301.708.587.594           |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn            | 315        | 23          | 1.172.287.089.874         | 1.090.525.541.159         |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn    | 318        | 24          | 41.004.429.818            | 41.491.006.735            |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác               | 319        | 25          | 367.080.418.654           | 262.460.327.480           |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn    | 320        | 27          | 2.870.332.063.188         | 3.613.460.725.061         |
| 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn           | 321        | 26          | 31.516.682.782            | 23.083.194.750            |
| 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 322        | 29          | 242.592.875.440           | 215.522.191.455           |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                   | <b>330</b> |             | <b>9.707.125.131.119</b>  | <b>12.298.656.797.165</b> |
| 1. Phải trả người bán dài hạn           | 331        | 20          | -                         | 122.882.473.158           |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn     | 332        | 21          | 193.091.191.681           | -                         |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn             | 333        | 23          | 249.763.971.127           | 338.801.485.090           |
| 4. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn     | 336        | 24          | 2.538.976.435.988         | 2.629.204.017.021         |
| 5. Phải trả dài hạn khác                | 337        | 25          | 58.783.034.981            | 39.337.326.486            |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn     | 338        | 27          | 5.177.370.785.881         | 7.734.609.143.709         |
| 7. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả      | 341        | 28          | 624.389.447.284           | 600.323.591.166           |
| 8. Dự phòng phải trả dài hạn            | 342        | 26          | 435.226.216.857           | 426.497.213.428           |
| 9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343        | 30          | 429.524.047.320           | 407.001.547.107           |

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

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

| NGUỒN VỐN                                        | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm                |
|--------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                         | <b>400</b> |             | <b>16.686.510.381.474</b> | <b>15.899.469.418.053</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                         | <b>410</b> | <b>31</b>   | <b>16.647.528.168.639</b> | <b>15.858.574.117.221</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                        | 411        |             | 7.900.000.000.000         | 7.900.000.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết         | 411a       |             | 7.900.000.000.000         | 7.900.000.000.000         |
| 2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                    | 417        |             | 20.596.132.358            | 10.265.285.670            |
| 3. Quỹ đầu tư phát triển                         | 418        |             | 584.805.790.270           | 346.459.608.830           |
| 4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                 | 420        |             | 456.710.341.181           | 187.315.705.674           |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế | 421        |             | 186.526.831.522           | (66.610.580.404)          |
| - (Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước                 | 421a       |             | (353.496.272.949)         | -                         |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) năm nay | 421b       |             | 540.023.104.471           | (66.610.580.404)          |
| 6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát           | 429        |             | 7.498.889.073.308         | 7.481.144.097.451         |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>            | <b>430</b> |             | <b>38.982.212.835</b>     | <b>40.895.300.832</b>     |
| 1. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định  | 432        | <b>32</b>   | 38.982.212.835            | 40.895.300.832            |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b><br>(440=300+400)      | <b>440</b> |             | <b>35.575.805.256.389</b> | <b>37.800.143.316.079</b> |


Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Người lập biểu/Kế toán trưởngLương Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

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

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm nay            | Năm trước          |
|------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------|--------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                              | 01    | 35          | 12.857.778.342.158 | 14.285.764.057.408 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                        | 02    | 35          | 145.126.698.439    | 148.648.897.197    |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)          | 10    | 35          | 12.712.651.643.719 | 14.137.115.160.211 |
| 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                                | 11    | 36          | 9.030.388.816.421  | 10.308.132.000.226 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)            | 20    |             | 3.682.262.827.298  | 3.828.983.159.985  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                       | 21    | 38          | 641.724.667.922    | 156.986.633.448    |
| 7. Chi phí tài chính                                                   | 22    | 39          | 769.361.001.782    | 689.685.380.412    |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                                            | 23    |             | 565.346.268.731    | 618.753.393.434    |
| 8. Phần (lỗ) trong công ty liên kết                                    | 24    | 18          | (74.703.382.200)   | (866.421.772)      |
| 9. Chi phí bán hàng                                                    | 25    | 40          | 862.277.674.233    | 812.836.343.717    |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                       | 26    | 40          | 1.045.173.257.393  | 1.016.417.574.823  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26)) | 30    |             | 1.572.472.179.612  | 1.466.164.072.709  |
| 12. Thu nhập khác                                                      | 31    | 41          | 155.469.376.720    | 36.782.327.285     |
| 13. Chi phí khác                                                       | 32    | 42          | 102.846.278.261    | 81.931.217.181     |
| 14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40=31-32)                                     | 40    |             | 52.623.098.459     | (45.148.889.896)   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)                       | 50    |             | 1.625.095.278.071  | 1.421.015.182.813  |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                       | 51    | 43          | 496.251.078.467    | 429.856.467.094    |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                        | 52    | 43          | 30.092.312.561     | 9.299.041.119      |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)             | 60    |             | 1.098.751.887.043  | 981.859.674.600    |
| Trong đó:                                                              |       |             |                    |                    |
| Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ                                      | 61    |             | 540.023.104.471    | 440.507.209.178    |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                         | 62    |             | 558.728.782.572    | 541.352.465.422    |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                                           | 70    | 44          | 684                | 493                |

  
Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Người lập biểu/Kế toán trưởng

  
Lương Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

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



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

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                     | Mã số | Năm nay             | Năm trước           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                            |       |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                      | 01    | 1.625.095.278.071   | 1.421.015.182.813   |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                                 |       |                     |                     |
| Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại                          | 02    | 2.517.975.321.778   | 3.597.039.477.685   |
| Các khoản dự phòng                                                                           | 03    | (67.011.112.883)    | 68.804.526.540      |
| Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ         | 04    | 5.527.098.754       | 12.800.680.133      |
| Lãi từ hoạt động đầu tư                                                                      | 05    | (450.959.414.330)   | (127.558.194.403)   |
| Chi phí lãi vay                                                                              | 06    | 565.346.268.731     | 618.753.393.434     |
| Các khoản điều chỉnh khác                                                                    | 07    | 40.000.000.000      | 100.000.000.000     |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                             | 08    | 4.235.973.440.121   | 5.690.855.066.202   |
| Thay đổi các khoản phải thu                                                                  | 09    | (214.034.431.623)   | 47.224.073.633      |
| Thay đổi hàng tồn kho                                                                        | 10    | 474.259.342.051     | (587.508.270.812)   |
| Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    | 860.081.395.282     | (1.097.058.577.423) |
| Thay đổi chi phí trả trước                                                                   | 12    | 54.362.995.273      | 35.324.189.183      |
| Thay đổi chứng khoán kinh doanh                                                              | 13    | -                   | 300.000.000.000     |
| Tiền lãi vay đã trả                                                                          | 14    | (582.595.477.782)   | (604.834.903.020)   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                            | 15    | (470.549.562.727)   | (255.368.585.833)   |
| Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                       | 17    | (118.846.220.665)   | (75.857.613.678)    |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                                | 20    | 4.238.651.479.930   | 3.452.775.378.252   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                               |       |                     |                     |
| 1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                               | 21    | (3.146.660.960.855) | (4.787.695.183.048) |
| 2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                            | 22    | 336.075.000         | 1.987.406.689       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác                                          | 23    | (2.731.073.878.465) | (1.408.881.907.006) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác                                  | 24    | 1.588.554.476.684   | 139.300.000.000     |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                   | 25    | (512.585.670.804)   | (897.515.398.607)   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác                                                   | 26    | 2.295.586.441.026   | -                   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                       | 27    | 147.379.595.822     | 472.055.821.632     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                    | 30    | (2.358.463.921.592) | (6.480.749.260.340) |

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



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

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU                                                       | Mã số     | Năm nay                  | Năm trước                |
|----------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>             |           |                          |                          |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31        | 3.000.000                | 294.050.000.000          |
| 2. Tiền thu từ đi vay                                          | 33        | 9.285.002.037.077        | 11.662.579.836.205       |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay                                         | 34        | (9.594.610.303.623)      | (7.975.682.503.943)      |
| 4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính                              | 35        | (69.177.146.676)         | (59.842.945.814)         |
| 5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                     | 36        | (387.909.544.630)        | (980.216.856.663)        |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>            | <i>40</i> | <i>(766.691.957.852)</i> | <i>2.940.887.529.785</i> |
| <br>Lưu chuyển tiền thuần trong năm<br>(50=20+30+40)           | 50        | 1.113.495.600.486        | (87.086.352.303)         |
| <br>Tiền và tương đương tiền đầu năm                           | 60        | 2.080.053.188.838        | 2.163.840.833.435        |
| <br>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ    | 61        | 22.927.415.787           | 3.298.707.706            |
| <br>Tiền và tương đương tiền cuối năm<br>(70=50+60+61)         | 70        | 3.216.476.205.111        | 2.080.053.188.838        |

Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

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

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

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 05 tháng 12 năm 2016 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 11 được cấp ngày 13 tháng 01 năm 2023.

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6.513 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 7.046 người).

**Hoạt động chính**

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con 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; sản xuất, truyền tải và phân phối điện năng bao gồm thủy điện, điện mặt trời và điện gió; khai thác, xử lý, cung cấp nước sạch; dịch vụ khách sạn, du lịch và cho thuê văn phòng, nhà ở, nhà xưởng, ....

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

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

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

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

**Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

- **Chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng ("Hướng Phùng")**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2023/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 10 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận phương án chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Hướng Phùng. Ngày 30 tháng 5 năm 2024, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Hướng Phùng cho Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd thông qua Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2024. Theo đó, Hướng Phùng không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày 30 tháng 5 năm 2024.

- **Chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị ("GELEX Quảng Trị")**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 35/2023/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 10 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận phương án chuyển nhượng GELEX Quảng Trị. Ngày 08 tháng 5 năm 2024, Công ty đã thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại GELEX Quảng Trị (tương đương với tỷ lệ sở hữu 90%) cho Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd thông qua Hợp đồng

chuyển nhượng phần vốn góp ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2024. Theo đó, GELEX Quảng Trị không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày 08 tháng 5 năm 2024.

• **Nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội ("WDC")**

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 25/2024/NQ-HĐQT ngày 02 tháng 11 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã chấp thuận phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại WDC. Ngày 24 tháng 12 năm 2024, Công ty đã thực hiện nhận chuyển nhượng 9.080.000 cổ phần phổ thông (tương ứng với 50,00% vốn điều lệ) của WDC từ một cổ đông. Theo đó, Công ty có ảnh hưởng đáng kể tới các chính sách tài chính và hoạt động tại WDC và WDC trở thành công ty liên kết của Công ty kể từ ngày 24 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ quyền biểu quyết là 50%.

**Cấu trúc doanh nghiệp**

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết trực tiếp của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| STT                        | Tên công ty con                                                       | Nơi thành lập và hoạt động                                                                                    | Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a. Công ty con</b>      |                                                                       |                                                                                                               |                             |                                |                                                                                       |
| 1                          | Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà                              | Xóm Vật Lại, Xã Thịnh Minh, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam                                       | 62,46%                      | 62,46%                         | Sản xuất và cung cấp nước sạch                                                        |
| 2                          | Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX Tây Ninh (*)                            | Số 2/2 Đ/S 4 Đường Trần Phú, Khu phố Ninh Trung, Phường Ninh Sơn, Thành phố Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam | 86,96%                      | 98,00%                         | Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp                                                    |
| 3                          | Tổng Công ty Viglacera - CTCP (**)                                    | Số 1, Đại lộ Thăng Long, Phường Mỹ Trì, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam                                    | 50,21%                      | 50,21%                         | Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng            |
| <b>b. Công ty liên kết</b> |                                                                       |                                                                                                               |                             |                                |                                                                                       |
| 1                          | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn | Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Bến Thành, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam                                        | 25,52%                      | 25,52%                         | Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi |
| 2                          | Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội                                  | Thôn Trại Chiêu, xã Sơn Đồng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội                                                | 50,00%                      | 50,00%                         | Khai thác, xử lý và cung cấp nước sạch                                                |

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

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công ty cũng sở hữu các công ty con, công ty liên doanh, liên kết với thông tin cụ thể về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ như sau:



**CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)**

**MẪU SỐ B 09-DN/HN**

| STT | Tên công ty con                                                 | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ | Hoạt động chính                                          |
|-----|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu (I)                                | Bắc Ninh                   | 86,41%            | 86,41%                         | Sản xuất và kinh doanh kính                              |
| 2   | Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera                            | Yên Bái                    | 51,00%            | 51,00%                         | Khai thác và kinh doanh khoáng sản                       |
| 3   | Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera                              | Phủ Thọ                    | 92,82%            | 92,82%                         | Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện            |
| 4   | Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì                          | Hà Nội                     | 59,96%            | 59,96%                         | Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện            |
| 5   | Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera (II)                       | Hà Nội                     | 76,23%            | 85,95%                         | Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng      |
| 6   | Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long                            | Vĩnh Phúc                  | 51,07%            | 51,07%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát                       |
| 7   | Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn                              | Bắc Ninh                   | 51,00%            | 51,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát                       |
| 8   | Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội                                | Hà Nội                     | 51,00%            | 51,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát                       |
| 9   | Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera                           | Bắc Ninh                   | 96,19%            | 96,19%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp |
| 10  | Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera                    | Hà Nội                     | 51,00%            | 51,00%                         | Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh                  |
| 11  | Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long (III)                         | Quảng Ninh                 | 50,48%            | 50,48%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung            |
| 12  | Công ty Cổ phần Từ Liêm (IV)                                    | Hà Nội                     | 55,92%            | 55,92%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung            |
| 13  | Công ty Cổ phần 382 Đông Anh                                    | Hà Nội                     | 51,00%            | 51,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung            |
| 14  | Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng                           | Hà Nội                     | 51,00%            | 51,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung            |
| 15  | Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera                                | Hà Nội                     | 76,89%            | 76,89%                         | Lập dự án, thiết kế các công trình                       |
| 16  | Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ (V) | Hưng Yên                   | 60,00%            | 60,00%                         | Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp             |
| 17  | Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải                               | Quảng Ninh                 | 98,17%            | 98,17%                         | Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch             |
| 18  | Công ty TNHH CHAO – Viglacera (*)                               | Hà Nội                     | 100,00%           | 100,00%                        | Dịch vụ, du lịch, nhà hàng                               |
| 19  | Công ty VIMariel – CTCP                                         | Cuba                       | 99,94%            | 99,95%                         | Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp             |
| 20  | Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ                         | Vũng Tàu                   | 65,00%            | 65,00%                         | Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính                 |
| 21  | Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên                           | Thái Nguyên                | 51,00%            | 51,00%                         | Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp             |



| STT                       | Tên công ty liên doanh, liên kết                   | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính                               |
|---------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Công ty liên doanh</b> |                                                    |                            |                   |                                |                                               |
| 1                         | Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam                     | Bắc Ninh                   | 35,29%            | 35,29%                         | Sản xuất và kinh doanh kính                   |
| 2                         | Công ty SANVIG - CTCP                              | Cuba                       | 21,43%            | 50,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát            |
| <b>Công ty liên kết</b>   |                                                    |                            |                   |                                |                                               |
| 3                         | Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn                   | Bắc Ninh                   | 24,93%            | 24,93%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung |
| 4                         | Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng              | Quảng Ninh                 | 26,00%            | 26,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung |
| 5                         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera | Hà Nội                     | 25,00%            | 25,00%                         | Kinh doanh xuất nhập khẩu                     |
| 6                         | Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống            | Hà Nội                     | 25,00%            | 25,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa          |

(\*) Theo Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty Viglacera - CTCP 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, tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc sáp nhập trên.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số công ty con của Tổng Công ty Viglacera - CTCP cũng sở hữu các công ty con, công ty liên kết khác với thông tin cụ thể về tỷ lệ phần sở hữu và tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ như sau:

(i) Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu:

| STT | Tên công ty con                          | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính                                     |
|-----|------------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1   | Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera | Bắc Ninh                   | 100,00%           | 100,00%                        | Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh |

| STT | Tên công ty liên kết       | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính                    |
|-----|----------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Vinafacade | Hà Nội                     | 20,86%            | 20,86%                         | Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng |

(ii) Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera:

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

(iii) Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long:

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

| STT | Tên công ty liên kết                 | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ | Hoạt động chính                  |
|-----|--------------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II | Quảng Ninh                 | 40,00%            | 40,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói |
| 2   | Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều | Quảng Ninh                 | 40,00%            | 40,00%                         | Sản xuất và kinh doanh gạch ngói |

(iv) Công ty Cổ phần Từ Liêm:

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc là công ty con gián tiếp của Công ty. Theo Quyết định số 219/QĐ-KKT ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Tĩnh về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc và Quyết định số 204/QĐ-KKT ngày 15 tháng 11 năm 2018 về việc chấm dứt hoạt động của Dự án đầu tư Nhà máy sản xuất gạch ngói Viglacera Can Lộc dẫn đến việc Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc đã ngừng hoạt động kể từ ngày này.

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

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

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

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

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

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

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

**Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất**

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

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

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

**Năm tài chính**

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

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

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

**Ước tính kế toán**

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

**Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ



phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

#### **Hợp nhất kinh doanh**

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

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

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

#### **Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

#### **Góp vốn liên doanh**

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

Công ty lập báo cáo về các khoản lợi ích trong các cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

#### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh, trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một hoặc nhiều đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên được hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty và các công ty con chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát đầu tư vào đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào vốn chủ sở hữu sẽ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### **Lợi thế thương mại**

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

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

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

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

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối năm (là tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng nơi công ty con thường xuyên có giao dịch tại thời điểm báo cáo);
- Vốn góp chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi tức, cổ tức; và
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân năm tài chính xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá 3%) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân (nếu lựa chọn).

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

#### **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.



#### **Các khoản đầu tư tài chính**

##### ***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

##### ***Các khoản cho vay***

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

##### ***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

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

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính theo các quy định hiện hành.

#### **Nợ phải thu**

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

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

#### **Hàng tồn kho**

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Đối với hoạt động thương mại: chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho;



- Đối với hàng tồn kho bất động sản, xây dựng: tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc năm tài chính:

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

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

#### **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

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

#### **Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

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

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

|                                 | <b>Số năm</b> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà xưởng và vật kiến trúc      | 05 - 50       |
| Máy móc và thiết bị             | 02 - 20       |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 02 - 10       |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 02 - 17       |
| Tài sản khác                    | 03 - 10       |

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

***Tài sản cố định vô hình***

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

***Quyền sử dụng đất***

Quyền sử dụng đất bao gồm quyền sử dụng đất lâu dài và có thời hạn được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất có thời hạn được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 đến 50 năm. Đối với các quyền sử dụng đất lâu dài, Công ty không trích hao mòn.

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

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

***Phần mềm máy tính***

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

***Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng***

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

***Quyền khai thác tài nguyên***

Quyền khai thác tài nguyên bao gồm quyền khai thác mặt nước và quyền khai thác mỏ.

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

Quyền khai thác mỏ tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera – công ty con gián tiếp của Công ty được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền khai thác khoáng sản được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng từ 10 đến 14 năm.

***Tài sản cố định vô hình khác***

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

***Thuê tài sản***

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

***Công ty là bên cho thuê***

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị còn lại của tài sản cho thuê và kế toán theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.



Công ty là bên đi thuê

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

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

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

|                                 | Số năm  |
|---------------------------------|---------|
| Máy móc, thiết bị               | 05 - 20 |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 05 - 10 |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 08 |

**Bất động sản đầu tư**

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

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

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

|                          | Số năm  |
|--------------------------|---------|
| Nhà và quyền sử dụng đất | 05 - 50 |
| Cơ sở hạ tầng            | 38 - 50 |

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

**Các khoản trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hoạt động được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ xuất dùng, tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng, chi phí ban đầu của các mỏ đất sét, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án, chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm, chi phí sửa chữa tài sản cố định, tiềm năng phát triển của doanh nghiệp, chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán và các khoản chi phí khác.



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

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

Chi phí ban đầu của các mỏ đất sét được phân bổ vào giá thành đất khai thác theo tỷ lệ sản lượng khai thác trong năm chia cho trữ lượng ước tính của từng mỏ.

Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp được đánh giá khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và phân bổ trong thời gian 10 năm kể từ thời điểm Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công ty chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần theo hướng dẫn tại Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Bộ Tài chính.

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

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí sửa chữa tài sản cố định, chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm và các chi phí trả trước khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

#### **Chi phí phải trả**

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

#### **Các khoản dự phòng phải trả**

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

#### **Người mua trả tiền ngắn hạn**

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

#### **Doanh thu chưa thực hiện**

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

**Ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

**Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản**

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

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



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

**Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư**

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

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

Giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị ("GELEX Quảng Trị") đã được hoàn tất vào ngày 08 tháng 5 năm 2024 theo Hợp đồng mua bán phần vốn góp tại GELEX Quảng Trị ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, Công ty Cổ phần Điện lực GELEX và Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd. Theo điều khoản trong hợp đồng mua bán, các bên sẽ thực hiện quyết toán giá trị hợp đồng dựa trên sản lượng dài hạn của GELEX Quảng Trị được tư vấn xác định sau hai (02) năm kể từ ngày chuyển nhượng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, doanh thu/chỉ phí tài chính từ chuyển nhượng được ghi nhận dựa trên giá trị thanh toán tương ứng với sản lượng thực tế của GELEX Quảng Trị cho năm 2024. Sản lượng dự kiến sẽ được xem xét lại tại mỗi thời điểm lập báo cáo tài chính, phần chênh lệch giữa số tiền Công ty đã nhận thanh toán và doanh thu/chỉ phí tài chính xác định được ghi nhận trên khoản mục Người mua trả tiền trước dài hạn và sẽ được quyết toán theo thời hạn nêu trên. Lãi phát sinh từ khoản Người mua trả tiền trước theo quy định tại Hợp đồng mua bán phần vốn góp được Công ty ghi nhận vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**Hợp đồng xây dựng**

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

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

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

**Ngoại tệ**

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

**Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối



dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

#### Thuế

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                 | VND                      | VND                      |
| Tiền mặt                        | 15.349.539.604           | 16.173.660.680           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.282.051.981.604        | 1.295.184.971.579        |
| Tiền đang chuyển                | 1.552.791.554            | 2.570.816.760            |
| Các khoản tương đương tiền (i)  | 1.917.521.892.349        | 766.123.739.819          |
|                                 | <b>3.216.476.205.111</b> | <b>2.080.053.188.838</b> |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tín dụng với lãi suất từ 1,5%/năm đến 5,0%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,1%/năm đến 5,5%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, hợp đồng tiền gửi với số tiền 28.723.807.091 VND đang được sử dụng để làm tài sản đảm bảo nghĩa vụ vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 27).

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

|                          | Số cuối năm     |                 | Số đầu năm      |                 |
|--------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|                          | VND             |                 | VND             |                 |
|                          | Giá gốc         | Giá trị ghi sổ  | Giá gốc         | Giá trị ghi sổ  |
| a. Ngắn hạn              | 439.488.532.083 | 439.488.532.083 | 657.186.849.988 | 657.186.849.988 |
| - Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 439.488.532.083 | 439.488.532.083 | 657.186.849.988 | 657.186.849.988 |
| b. Dài hạn               | 1.752.300.000   | 1.752.300.000   | 1.752.300.000   | 1.752.300.000   |
| - Trái phiếu (ii)        | 1.670.000.000   | 1.670.000.000   | 1.670.000.000   | 1.670.000.000   |
| - Các khoản đầu tư khác  | 82.300.000      | 82.300.000      | 82.300.000      | 82.300.000      |

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và thời hạn thu hồi còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,6%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 3,4%/năm đến 8,4%/năm).
- (ii) Phản ánh các khoản trái phiếu có kỳ hạn 10 năm với lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 1,3%/năm tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Từ Liêm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có:

- Các hợp đồng tiền gửi với tổng số tiền 80.542.014.851 VND đang được sử dụng để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 27);
- Hợp đồng tiền gửi số 94/Viglacera - VCB với giá trị 21.000.000.000 VND đang được dùng làm tài sản bảo đảm cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên với số dư khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 60.000.000.000 VND (Thuyết minh số 27).
- Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 12 tháng có giá trị 5.000.000.000 VND đang được sử dụng để làm tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán công nợ phải trả cho nhà cung cấp.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

|                                                                                                 | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                 | VND                      | VND                      |
| a. Ngắn hạn                                                                                     |                          |                          |
| Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng            | 652.958.111.880          | 665.498.958.635          |
| Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động cấp nước                                            | 108.889.946.419          | 105.298.509.621          |
| Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp | 136.200.224.141          | 156.503.176.678          |
| Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện                            | -                        | 193.517.802.633          |
| Phải thu khách hàng khác                                                                        | 128.888.144.672          | 114.461.400.825          |
|                                                                                                 | <b>1.026.936.427.112</b> | <b>1.235.279.848.392</b> |

Trong đó: Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)

23.880.988.963 16.955.270.855

b. Dài hạn

|                                                                                      |                      |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------|
| Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng | 4.266.810.286        | -        |
|                                                                                      | <b>4.266.810.286</b> | <b>-</b> |

Trong đó: Phải thu dài hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)

2.142.749.698 -



7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

|                                                                                                  | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng số 5                                                                    | 51.647.389.235         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội                                                 | 22.622.848.128         | 22.557.848.128         |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai                                                | 13.671.461.101         | 18.926.577.250         |
| Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Biển Đông                                                  | 10.600.000.000         | 10.600.000.000         |
| Tổng Công ty Duyên Hải - Công ty Cổ phần                                                         | -                      | 11.656.128.275         |
| Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Sản xuất Thương mại Quốc tế                                          | -                      | 11.257.399.227         |
| Các đối tượng khác                                                                               | 147.628.059.948        | 177.481.032.769        |
|                                                                                                  | <b>246.169.758.412</b> | <b>252.478.985.649</b> |
| Trong đó: Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46) | 5.824.999.111          | 1.933.387.222          |

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

|                                                                                  | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>a. Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                                           |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (i)                                               | 1.349.723.582.700        | -                      |
| Khác                                                                             | 450.000.000              | 500.000.000            |
|                                                                                  | <b>1.350.173.582.700</b> | <b>500.000.000</b>     |
| <b>a. Phải thu về cho vay dài hạn</b>                                            |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (ii)                                              | 820.000.000.000          | 840.000.000.000        |
|                                                                                  | <b>820.000.000.000</b>   | <b>840.000.000.000</b> |
| Trong đó: Phải thu về cho các bên liên quan vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 46) | 2.169.723.582.700        | 840.000.000.000        |

- (i) Phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX vay tín chấp theo các Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐV/GELEX-INFRA ngày 29 tháng 5 năm 2024, Hợp đồng cho vay số 02/2024/HĐV/GELEX-INFRA ngày 28 tháng 6 năm 2024 với lãi suất từ 5,5%/năm đến 6,5%/năm. Thời hạn cho vay từ 06 tháng đến 12 tháng kể từ ngày giải ngân khoản cho vay đầu tiên. Gốc cho vay được thanh toán khi đáo hạn, lãi vay được thanh toán vào ngày cuối cùng của thời hạn vay hoặc ngày trả nợ trước hạn của mỗi khoản vay.
- (ii) Phản ánh khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX vay tín chấp theo các Hợp đồng cho vay số 01/2023/HĐV/GELEX-INFRA ngày 16 tháng 01 năm 2023, Hợp đồng cho vay số 02/2023/HĐV/GELEX-INFRA ngày 20 tháng 6 năm 2023 với lãi suất từ 8,5%/năm. Thời hạn cho vay được quy định cụ thể đối với từng khoản cho vay nhưng không vượt quá 03 năm kể từ ngày giải ngân khoản cho vay đầu tiên. Gốc cho vay được thanh toán khi đáo hạn, lãi cho vay được thanh toán vào ngày làm việc cuối cùng của tháng 6 hoặc tháng 12 mỗi năm hoặc ngày cuối cùng của thời hạn vay hoặc ngày trả nợ trước hạn của mỗi khoản vay.



9. PHẢI THU KHÁC

|                                                                                               | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                            |                        |                        |
| Đặt cọc mua Cổ phần Công ty Cổ phần Khách sạn Paragon (I)                                     | 280.000.000.000        | -                      |
| Phải thu về tiền tạm ứng                                                                      | 110.842.917.233        | 134.868.526.797        |
| Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ (iv)                                               | 72.742.769.848         | 37.280.259.735         |
| Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay                                                        | 45.514.828.591         | 8.395.918.321          |
| Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác (ii)                                             | 33.642.634.419         | 33.642.634.419         |
| Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất (iii)                              | 20.822.713.645         | 5.843.879.858          |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                                                              | 112.154.329.283        | 100.191.713.444        |
|                                                                                               | <b>675.720.193.019</b> | <b>320.222.932.574</b> |
| <b>Trong đó: Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)</b> | 5.506.701.597          | 72.861.099.196         |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                             |                        |                        |
| Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)                      | 208.460.910.641        | 211.059.781.887        |
| Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ (iv)                                               | 65.469.060.131         | 44.123.940.783         |
| Các khoản phải thu dài hạn khác                                                               | 750.952.000            | 79.519.190             |
|                                                                                               | <b>274.680.922.772</b> | <b>255.263.241.860</b> |

- (i) Phản ánh khoản tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc ký các hợp đồng nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Khách sạn Paragon ("Paragon") cho Công ty với thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần không muộn hơn ngày 15 tháng 12 năm 2024. Ngày 24 tháng 01 năm 2025, Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản gốc và một phần lãi đặt cọc này theo điều khoản hợp đồng trong trường hợp không hoàn thành điều kiện giao kết.
- (ii) Phản ánh các chi phí của "Dự án Khu tái định cư và nhà ở CBCNV nhà máy gạch Tuynel tại xã Lê Lợi, huyện Hoàn Bô" tại Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long ("Viglacera Hạ Long") - công ty con gián tiếp của Công ty được thực hiện với mục đích xây dựng nhà ở tập thể và khu dân cư cho cán bộ công nhân viên của Viglacera Hạ Long. Dự án được triển khai từ năm 2009, nhưng do nhiều nguyên nhân khách quan làm dự án chậm tiến độ, do đó, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh đã ra Quyết định số 3791/QĐ-KHĐT ngày 25 tháng 12 năm 2017 chấm dứt hoạt động đầu tư đối với dự án này. Ngày 10 tháng 01 năm 2018, UBND Tỉnh Quảng Ninh ra Quyết định số 44/QĐ-UBND thu hồi đất đã giao cho Viglacera Hạ Long để thực hiện dự án. Theo quyết định này, UBND Tỉnh Quảng Ninh giao UBND Huyện Hoàn Bô đề xuất phương án xử lý đối với tiền sử dụng đất và kinh phí giải phóng mặt bằng mà Viglacera Hạ Long đã chi trả theo quy định của pháp luật. Hiện tại, Viglacera Hạ Long đang tiếp tục phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Hoàn Bô để tiến hành bàn giao đất cho địa phương và xác định giá trị và thực hiện các thủ tục bồi hoàn các khoản chi phí Viglacera Hạ Long đã đầu tư vào dự án. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Viglacera Hạ Long đã thực hiện trích lập dự phòng tương ứng với phần chi phí san nền, tư vấn và đền bù dự án với số tiền 16,75 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 16,75 tỷ VND).
- (iii) Phản ánh số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phương án được phê duyệt. Số tiền này sẽ được bù trừ, nhưng mức bù trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.
- (iv) Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có các hợp đồng tiền gửi ký quỹ với tổng số tiền 30.074.010.000 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại các ngân hàng thương mại.

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

|                                                                                        | Số cuối năm            |                           |                        | Số đầu năm             |                           |                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                                                                                        | VND                    |                           |                        | VND                    |                           |                        |
|                                                                                        | Giá gốc                | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng               | Giá gốc                | Giá trị<br>có thể thu hồi | Dự phòng               |
| UBND huyện Hoàn Bồ (tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác)                      | 33.642.634.419         | 16.888.000.000            | 16.754.634.419         | 33.642.634.419         | 16.888.000.000            | 16.754.634.419         |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hưng Lợi                                            | 10.773.871.850         | -                         | 10.773.871.850         | -                      | -                         | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc                                 | 6.276.862.862          | -                         | 6.276.862.862          | 6.276.862.862          | -                         | 6.276.862.862          |
| Công ty TNHH TLG Thăng Long                                                            | 6.197.848.091          | -                         | 6.197.848.091          | 6.197.848.091          | -                         | 6.197.848.091          |
| Công ty Cổ phần Công nghệ kính Sado (trước đây là Công ty Cổ phần Sado Germany Window) | 5.628.095.883          | 3.309.927.711             | 2.318.168.172          | 6.175.268.784          | 1.186.789.366             | 4.988.479.418          |
| Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô                                                            | 5.867.662.357          | -                         | 5.867.662.357          | 5.917.662.357          | 500.000.000               | 5.417.662.357          |
| Công ty TNHH JUNA                                                                      | 5.191.824.617          | -                         | 5.191.824.617          | 5.191.824.617          | 678.506.394               | 4.513.318.223          |
| Công ty Cổ phần Bá Hiến                                                                | 5.408.189.208          | -                         | 5.408.189.208          | 4.908.189.208          | -                         | 4.908.189.208          |
| Các đối tượng khác                                                                     | 249.979.713.323        | 8.965.960.937             | 241.013.752.386        | 283.888.134.190        | 46.762.326.311            | 237.125.807.879        |
|                                                                                        | <b>328.966.702.610</b> | <b>29.163.888.648</b>     | <b>299.802.813.962</b> | <b>352.198.424.528</b> | <b>66.015.622.071</b>     | <b>286.182.802.457</b> |

11. HÀNG TỒN KHO

|                                      | Số cuối năm              |                          | Số đầu năm               |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                      |                          | VND                      |                          |
|                                      | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá gốc                  | Dự phòng                 |
| Hàng mua đang đi đường               | 13.955.559.579           | -                        | 5.157.399.420            | -                        |
| Nguyên liệu, vật liệu                | 584.579.588.948          | (33.793.697.998)         | 642.089.057.115          | (29.190.886.692)         |
| Công cụ, dụng cụ                     | 76.116.607.231           | (7.362.104.520)          | 86.180.420.076           | (2.630.573.103)          |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 2.101.700.873.108        | (3.181.585.311)          | 1.874.279.987.047        | (3.181.585.311)          |
| Thành phẩm                           | 1.961.027.109.684        | (78.004.186.234)         | 2.620.412.852.277        | (185.147.924.283)        |
| Hàng hóa                             | 35.492.328.100           | (5.146.204.133)          | 29.617.792.937           | (5.130.424.656)          |
| Hàng gửi đi bán                      | 24.203.002.034           | (240.330.695)            | 13.119.410.948           | (240.330.695)            |
|                                      | <b>4.797.075.068.684</b> | <b>(127.728.108.891)</b> | <b>5.270.856.919.820</b> | <b>(225.521.724.740)</b> |

Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 16.528.992.258 VND (năm trước: 93.802.772.940 VND) và hoàn nhập với số tiền là 114.322.608.107 VND (năm trước: 10.538.351.193 VND) do giá trị thuần có thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu năm.

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, hàng tồn kho luân chuyển với giá trị là 1.340.945.327.234 VND đang được sử dụng để thế chấp cho các khoản vay tại ngân hàng thương mại (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.589.115.581.411 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                                                  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                  | VND                    | VND                    |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                               |                        |                        |
| Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm     | 9.920.078.110          | 16.385.793.366         |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                       | 7.506.680.572          | 7.862.093.149          |
| Chi phí sửa chữa tài sản cố định                 | 1.876.202.084          | 1.079.184.111          |
| Chi phí môi giới, chiết khấu thanh toán          | -                      | 7.091.809.670          |
| Chi phí khác                                     | 10.555.649.834         | 18.376.231.277         |
|                                                  | <b>29.858.610.600</b>  | <b>50.795.111.573</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                                |                        |                        |
| Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng | 556.947.915.579        | 570.434.826.858        |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                       | 68.519.823.704         | 68.797.767.115         |
| Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm     | 19.447.012.433         | 19.118.974.784         |
| Chi phí sửa chữa tài sản cố định                 | 26.288.590.923         | 23.303.047.895         |
| Chi phí ban đầu của các mỏ đất sét               | -                      | 16.138.972.072         |
| Tiềm năng phát triển của doanh nghiệp            | -                      | 12.863.727.622         |
| Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng dự án     | -                      | 67.288.911.898         |
| Chi phí khác                                     | 17.328.843.760         | 24.002.830.145         |
|                                                  | <b>688.532.186.399</b> | <b>801.949.058.389</b> |



13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                          | Nhà xưởng<br>và vật kiến trúc | Máy móc<br>và thiết bị | Phương tiện<br>vận tải, truyền dẫn | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | Tài sản cố định<br>hữu hình khác | Tổng                |
|------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------------|
|                                          | VND                           | VND                    | VND                                | VND                          | VND                              | VND                 |
| <b>NGUYỄN GIÁ</b>                        |                               |                        |                                    |                              |                                  |                     |
| Số dư đầu năm                            | 10.417.769.024.730            | 11.601.676.107.674     | 550.058.213.778                    | 31.129.992.894               | 10.458.862.777                   | 22.611.092.201.853  |
| Tăng trong năm                           | 95.800.000                    | 23.821.369.845         | 3.092.117.374                      | 2.733.373.046                | 490.000.000                      | 30.232.660.265      |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành        | 1.108.612.539.324             | 42.397.712.748         | 93.044.816.739                     | 52.437.805.705               | 2.527.947.354                    | 1.299.020.821.870   |
| Giảm do thoái vốn công ty con            | (430.688.362.147)             | (4.438.428.067.373)    | (151.553.903.027)                  | -                            | (490.000.000)                    | (5.021.160.332.547) |
| Chuyển từ tài sản cố định thuê tài chính | -                             | 62.221.755.786         | 9.904.788.180                      | -                            | -                                | 72.126.543.966      |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                             | (768.483.096)          | (1.188.620.959)                    | -                            | -                                | (1.957.104.055)     |
| Điều chỉnh sang công cụ, dụng cụ         | -                             | -                      | -                                  | (342.721.800)                | (55.450.000)                     | (398.171.800)       |
| Phân loại lại                            | -                             | 406.934.514            | (555.634.514)                      | 148.700.000                  | -                                | -                   |
| Giảm do quyết toán                       | (5.223.598.946)               | -                      | -                                  | -                            | -                                | (5.223.598.946)     |
| Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính   | -                             | 1.889.955.832          | 735.066.022                        | -                            | 1.639.400                        | 2.626.661.254       |
| (Giảm) khác                              | (78.661.054)                  | -                      | (2.740.545.455)                    | -                            | -                                | (2.819.206.509)     |
| Số dư cuối 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  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>            |                               |                        |                                    |                              |                                  |                     |
| Số dư đầu năm                            | 3.366.087.339.856             | 4.531.989.602.406      | 288.830.593.148                    | 26.065.367.707               | 7.707.841.767                    | 8.220.680.744.884   |
| Khấu hao trong năm                       | 439.155.727.429               | 520.962.991.605        | 28.236.144.136                     | 4.239.758.662                | 964.747.159                      | 993.559.368.991     |
| Giảm do thoái vốn công ty con            | (103.855.605.211)             | (601.480.054.238)      | (39.842.290.224)                   | -                            | (24.162.795)                     | (745.202.112.468)   |
| Chuyển từ tài sản cố định thuê tài chính | -                             | 33.520.509.280         | 6.717.138.056                      | -                            | -                                | 40.237.647.336      |
| Thanh lý, nhượng bán                     | -                             | (740.908.520)          | (1.135.703.232)                    | -                            | -                                | (1.876.611.752)     |
| Điều chỉnh sang công cụ, dụng cụ         | -                             | -                      | -                                  | (321.168.341)                | (25.630.227)                     | (346.798.568)       |
| Phân loại lại                            | (43.477.601)                  | (6.770.119)            | (134.285.602)                      | 184.533.322                  | -                                | -                   |
| Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính   | -                             | 1.325.691.149          | 560.534.355                        | -                            | 1.515.771                        | 1.887.741.275       |
| (Giảm) khác                              | (50.783.751)                  | -                      | (237.414.100)                      | -                            | -                                | (288.197.851)       |
| Số dư cuối 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   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                   |                               |                        |                                    |                              |                                  |                     |
| Tại ngày đầu năm                         | 7.051.681.684.874             | 7.069.686.505.268      | 261.227.620.630                    | 5.064.625.187                | 2.751.021.010                    | 14.390.411.456.969  |
| Tại ngày cuối 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  |

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá khoảng 742 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 620 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 4.770 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 11.313 tỷ VND).

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

|                                        | Máy móc,<br>thiết bị   | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý | Tổng                   |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------------|------------------------|
|                                        | VND                    | VND                                | VND                          | VND                    |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>                      |                        |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu năm                          | 324.929.663.537        | 24.348.326.691                     | 202.860.000                  | 349.480.850.228        |
| Thuê tài chính trong năm               | 55.796.714.873         | 2.623.907.407                      | -                            | 58.420.622.280         |
| Mua lại tài sản cố định thuê tài chính | -                      | 30.998.600                         | -                            | 30.998.600             |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình   | (62.221.755.786)       | (9.904.788.180)                    | -                            | (72.126.543.966)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>                  | <b>318.504.622.624</b> | <b>17.098.444.518</b>              | <b>202.860.000</b>           | <b>335.805.927.142</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>          |                        |                                    |                              |                        |
| Số dư đầu năm                          | 33.578.133.892         | 6.747.354.019                      | 54.337.500                   | 40.379.825.411         |
| Khấu hao trong năm                     | 44.012.877.344         | 3.709.849.242                      | 43.470.000                   | 47.766.196.586         |
| Chuyển sang tài sản cố định hữu hình   | (33.520.509.280)       | (6.717.138.056)                    | -                            | (40.237.647.336)       |
| <b>Số dư cuối năm</b>                  | <b>44.070.501.956</b>  | <b>3.740.065.205</b>               | <b>97.807.500</b>            | <b>47.908.374.661</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>                 |                        |                                    |                              |                        |
| Tại ngày đầu năm                       | 291.351.529.645        | 17.600.972.672                     | 148.522.500                  | 309.101.024.817        |
| Tại ngày cuối năm                      | 274.434.120.668        | 13.358.379.313                     | 105.052.500                  | 287.897.552.481        |

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                               | Quyền<br>sử dụng đất | Giá trị thương<br>hiệu,<br>nhãn hiệu hàng<br>hóa, bản quyền,<br>bằng sáng chế | Phần mềm<br>máy tính | Chi phí đền bù,<br>san lấp mặt bằng | Quyền khai thác tài<br>nguyên | Khác          | Tổng            |
|-------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|---------------|-----------------|
|                               | VND                  | VND                                                                           | VND                  | VND                                 | VND                           | VND           | VND             |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                      |                                                                               |                      |                                     |                               |               |                 |
| Số dư đầu năm                 | 164.330.404.785      | 3.305.486.937                                                                 | 16.658.478.434       | 93.259.704.164                      | 385.766.009.786               | 8.674.997.834 | 671.995.081.940 |
| Tăng trong năm                | -                    | -                                                                             | 5.423.503.948        | -                                   | -                             | -             | 5.423.503.948   |
| Số dư cuối 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 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                      |                                                                               |                      |                                     |                               |               |                 |
| Số dư đầu năm                 | 27.724.772.889       | 715.584.837                                                                   | 9.406.644.449        | 22.743.253.459                      | 64.804.932.436                | 1.094.845.420 | 126.490.033.490 |
| Khấu hao trong năm            | 6.211.712.589        | 165.274.347                                                                   | 1.339.306.916        | 2.186.773.796                       | 11.081.603.972                | 433.749.887   | 21.418.421.507  |
| Số dư cuối 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 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                      |                                                                               |                      |                                     |                               |               |                 |
| Tại ngày đầu năm              | 136.605.631.896      | 2.589.902.100                                                                 | 7.251.833.985        | 70.516.450.705                      | 320.961.077.350               | 7.580.152.414 | 545.505.048.450 |
| Tại ngày cuối 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 |

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

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 24 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 25 tỷ VND).



16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

|                               | Nhà và quyền sử dụng đất | Cơ sở hạ tầng      | Tổng               |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
|                               | VND                      | VND                | VND                |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                    |                    |
| Số dư đầu năm                 | 1.689.868.541.491        | 10.570.267.892.469 | 12.260.136.433.960 |
| Tăng trong năm                | 14.578.357.491           | 1.222.719.955.212  | 1.237.298.312.703  |
| Số dư cuối năm                | 1.704.446.898.982        | 11.792.987.847.681 | 13.497.434.746.663 |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                    |                    |
| Số dư đầu năm                 | 473.705.396.663          | 9.507.440.845.679  | 9.981.146.242.342  |
| Trích khấu hao trong năm      | 50.759.362.878           | 1.228.431.829.110  | 1.279.191.191.988  |
| Phân loại lại                 | (4.058.250)              | 4.058.250          | -                  |
| Số dư cuối năm                | 524.460.701.291          | 10.735.876.733.039 | 11.260.337.434.330 |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                    |                    |
| Tại ngày đầu năm              | 1.216.163.144.828        | 1.062.827.046.790  | 2.278.990.191.618  |
| Tại ngày cuối năm             | 1.179.986.197.691        | 1.057.111.114.642  | 2.237.097.312.333  |

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà và quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng của các dự án khu công nghiệp: Tiên Sơn, Yên Phong, Yên Phong mở rộng, Yên Phong II-C, Đồng Văn IV, Đông Mai, Phú Hà, Hải Yên và Tiên Hải - Thái Bình,... và phần thương mại các dự án: Trung tâm thương mại Thăng Long Mall, Tòa nhà 17 tầng Viglacera, Nhà ở xã hội để cho thuê D15, D16 Đặng Xá, 671 Hoàng Hoa Thám, Khu đô thị Đặng Xá, Ngã 6 Bắc Ninh giai đoạn 1, Nhà thấp tầng Đại Mỗ, Nhà thấp tầng Tây Mỗ, Nhà OCT2 Xuân Phương,...

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 27, Công ty đã thế chấp bất động sản đầu tư là tài sản gắn liền với đất cụm nhà xưởng 1A, 1B, 1C Khu công nghiệp Yên Phong Bắc Ninh để đảm bảo cho khoản vay phát sinh mới tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết hiện đang cho thuê chủ yếu là bất động sản cơ sở hạ tầng cho thuê thực hiện trích khấu hao một lần với giá trị là khoảng 9.812 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 9.052 tỷ VND).

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

|                                                                                                                            | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                                            | VND                      | VND                      |
| Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I (i)                                                                          | 2.116.660.692.130        | 1.665.393.357.134        |
| Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I (ii)                                                                              | 780.195.377.448          | 847.053.106.773          |
| Dự án Khu công nghiệp Tiên Hải - Thái Bình (iii)                                                                           | 567.455.107.466          | 567.758.824.716          |
| Dự án Khu công nghiệp Yên Mỹ (iv)                                                                                          | 564.410.924.283          | 967.377.801.285          |
| Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế (v)                                                                      | 482.601.472.479          | 361.179.656.400          |
| Dự án Khu công nghiệp Vimariel (vi)                                                                                        | 460.702.696.662          | 324.616.900.668          |
| Dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Mồ - Hà Nội - Hà Đông giai đoạn 2 | 268.182.889.881          | 52.762.910.133           |
| Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ                                                                                   | 226.415.656.945          | 226.415.656.945          |
| Dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 (vii)                                                                       | 197.794.002.378          | 298.244.444              |
| Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải (viii)                                                                         | 149.385.843.263          | 759.915.074.391          |
| Xây dựng cơ bản dở dang khác                                                                                               | 555.613.534.322          | 506.501.222.264          |
|                                                                                                                            | <b>6.369.418.197.257</b> | <b>6.279.272.755.153</b> |

- (i) Dự án đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Thuận Thành I được thực hiện theo Quyết định số 187/TCT-HĐQT ngày 31 tháng 5 năm 2021 và phê duyệt điều chỉnh theo Quyết định số 86/TCT-HĐQT ngày 08 tháng 5 năm 2023, Quyết định 151/TCT-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty. Dự án có diện tích 262,71 ha nằm trên địa phận các Xã Ninh Xá, Trạm Lộ, Nghĩa Đạo, Huyện Thuận Thành, Tỉnh Bắc Ninh với tổng mức đầu tư là 3.395,8 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cấp điện trung thế; Hệ thống chiếu sáng và trạm biến áp và nhà điều hành; Cây xanh, cảnh quan; Hệ thống kênh mương,... Tiến độ dự án được chia thành 3 giai đoạn: Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (2020-2021); Giai đoạn thực hiện đầu tư (từ quý III/2021 đến năm 2025); và Giai đoạn kết thúc đầu tư (năm 2026). Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thực hiện san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng xung quanh và bàn giao.

Tài sản gồm máy móc, trang thiết bị nội thất, phương tiện vận tải, quyền tài sản và lợi ích hợp pháp liên quan tới các hợp đồng mua bán/cho thuê/thi công liên quan đến công tác đền bù, giải phóng mặt bằng hình thành từ dự án Thuận Thành I đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 01/2022-HĐCVDĐT/NHCT285-TTI ngày 30 tháng 12 năm 2022 và Văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng cho vay đầu tư dự án ngày 28 tháng 12 năm 2023 (chi tiết tại Thuyết minh số 27).

- (ii) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I được thực hiện theo Quyết định số 29/TCT-HĐQT ngày 23 tháng 01 năm 2015, Quyết định số 73/TCT-HĐQT ngày 08 tháng 11 năm 2019, Quyết định số 165/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 8 năm 2022, Quyết định số 152/TCT-HĐQT ngày 22 tháng 12 năm 2023 và Quyết định số 176/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 9 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty. Dự án có diện tích 356,29 ha nằm trên địa phận các xã Hà Thạch, Hà Lộc, Phú Hộ, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ với tổng mức đầu tư là 2.188,1 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp nước, thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng đường giao thông; Xây dựng trung tâm điều hành Khu Công nghiệp; Xây dựng cổng, tường rào, nhà thường trực, cây xanh,... Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

Tài sản và lợi ích hợp pháp liên quan tới Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I, bao gồm tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai trên diện tích đất tại xã Hà Thạch, xã Hà Lộc và xã Phú Hộ, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ, các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm hệ thống san nền, đường giao thông, thoát nước mưa, cấp nước, thoát nước thải và vệ sinh môi trường, thông tin liên lạc,... đang được thế chấp cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDĐT/NHCT285-PHUHA ngày 28 tháng 12 năm 2023 (chi tiết tại Thuyết minh số 27).



(iii) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình được thực hiện theo Quyết định số 111/TCT-HĐQT ngày 19 tháng 3 năm 2018, Quyết định số 79/TCT-HĐQT ngày 18 tháng 11 năm 2019, Quyết định số 33/TCT-HĐQT ngày 22 tháng 8 năm 2022 và Quyết định số 245/TCT-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh dự án và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty. Dự án có diện tích 466 ha nằm trên địa bàn các xã Đông Cơ, Đông Lâm, Tây Giang và thị trấn Tiền Hải, huyện Tiền Hải, tỉnh Thái Bình với tổng mức đầu tư là 1.884,1 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc; Đường giao thông; Xây dựng trung tâm điều hành Khu công nghiệp;... Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao.

(iv) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Mỹ được đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 1886532344 ngày 17 tháng 7 năm 2018, điều chỉnh lần thứ 2 ngày 30 tháng 9 năm 2024 của UBND tỉnh Hưng Yên. Dự án có diện tích 280 ha nằm trên địa bàn các xã Tân Lập và Trung Hòa, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên với tổng mức đầu tư là 2.812 tỷ VND bằng vốn chủ sở hữu, vốn huy động đóng góp và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Hệ thống giao thông nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cấp điện và chiếu sáng; Cây xanh, cảnh quan... Dự án bắt đầu triển khai từ quý IV năm 2018.

Tài sản gồm toàn bộ bất động sản và quyền bất động sản đã hình thành hoặc hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên đang được thế chấp cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hưng Yên theo Hợp đồng cho vay số 24.088/VCB.KH ngày 14 tháng 6 năm 2024 (chi tiết tại Thuyết minh số 27).

(v) Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phong Điền Viglacera thực hiện theo Quyết định số 141/TCT-HĐQT ngày 03 tháng 4 năm 2015 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty và Quyết định số 115/TCT-HĐQT ngày 03 tháng 7 năm 2023 về phê duyệt điều chỉnh cơ cấu Tổng mức đầu tư, một số nội dung giải pháp thiết kế, tiến độ và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Phong Điền - Viglacera, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế. Dự án có tổng diện tích khoảng 284,32 ha với tổng mức đầu tư là 681,6 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn huy động và vốn vay thương mại. Dự án thực hiện đầu tư các hạng mục chủ yếu là: San nền; Đường nội bộ; Hệ thống cấp, thoát nước; Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng đường giao thông; Xây dựng trung tâm điều hành khu công nghiệp; cây xanh cảnh quan đường dạo, cây xanh cách ly, cây xanh theo đường. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đã hoàn thành giai đoạn 1, giai đoạn 2 vẫn đang tiếp tục thi công.

(vi) Dự án Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Vimariel được Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài số 201800507, cấp lần đầu ngày 21 tháng 6 năm 2018, cấp điều chỉnh lần 3 ngày 01 tháng 6 năm 2023. Dự án do Công ty Vimariel - CTCP - Công ty con gián tiếp của Công ty được thành lập tại Công hòa Cuba thực hiện. Địa điểm thực hiện dự án tại: Khu A10 Đặc khu phát triển Mariel, Cuba. Quy mô dự án: Diện tích giai đoạn I là 156,25 ha. Dự án được đầu tư bằng vốn đầu tư ra nước ngoài là 17.180.066,51 EUR, trong đó vốn đầu tư ra nước ngoài của Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty là 17.171.192,51 EUR. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang hoàn thiện giai đoạn I.

(vii) Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 tại xã Bá Xuyên và xã Tân Quang, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên được thực hiện theo Quyết định số 225/QĐ-TTG ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư. Dự án có tổng diện tích khoảng 296,54 ha với tổng mức đầu tư là 3.985,47 tỷ VND. Ngày 30 tháng 9 năm 2024, Ủy ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 theo Quyết định số 1758/QĐ-UBND, ngày 09 tháng 12 năm 2024 UBND tỉnh Thái Nguyên ban hành Quyết định số 2460/QĐ-UBND đính chính lại Quyết định số 1758/QĐ-UBND. Tính đến thời điểm lập báo cáo, dự án đang trong giai đoạn thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng.



Tài sản gồm toàn bộ các quyền tài sản, lợi ích hợp pháp thuộc sở hữu của Công ty liên quan đến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Sông Công II đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo hợp đồng vay số 01/2024-HĐCVDADT/NHCT285-THAINGUYEN ngày 30 tháng 12 năm 2024 (chi tiết tại Thuyết minh số 27).

(viii) Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải có tên thương mại là Angsana Quan Lạn Hạ Long bay Hotel & Resort tại thôn Sơn Hào, xã Quan Lạn, huyện Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh có quy mô 35,8 ha với tổng vốn đầu tư điều chỉnh dự kiến khoảng 1.691 tỷ VND bằng vốn tự có, vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp khác. Trong năm 2024, Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty đã đưa vào sử dụng và vận hành khu khách sạn và các hạng mục phụ trợ. Hiện tại, dự án tiếp tục hoàn thiện nội thất, cảnh quan khu biệt thự - Villa.

Tài sản bao gồm các tài sản hình thành thuộc dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải có tên thương mại là Angsana Quan Lạn Hạ Long bay Hotel & Resort đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo hợp đồng vay số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT285-VH ngày 07 tháng 10 năm 2022 (chi tiết tại Thuyết minh số 27).

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số dự án chủ yếu do Công ty đang thực hiện là khoảng 79,4 tỷ VND (năm trước: khoảng 34,6 tỷ VND).

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

|                                                                                  | Số cuối năm            |                                         |                       | Số đầu năm             |                                         |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                  | Giá gốc                | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | VND<br>Giá trị hợp lý | Giá gốc                | Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu | VND<br>Giá trị hợp lý |
| <b>- Đầu tư vào công ty liên doanh</b>                                           |                        |                                         |                       |                        |                                         |                       |
| Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)                                             | 286.821.000.000        | 154.516.753.513                         | (i)                   | 286.821.000.000        | 208.883.681.250                         | (i)                   |
| Công ty SanVig - CTCP                                                            | 126.146.020.560        | 147.853.145.669                         | (i)                   | 126.146.020.560        | 143.921.765.717                         | (i)                   |
| <b>- Đầu tư vào công ty liên kết</b>                                             |                        |                                         |                       |                        |                                         |                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (PXL) (ii) | 215.770.631.933        | 216.225.287.666                         | 286.569.748.000       | 215.770.631.933        | 216.022.328.353                         | 183.320.353.500       |
| Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội                                             | 95.695.733.333         | 95.695.733.333                          | (i)                   | -                      | -                                       | -                     |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đồng Triều (iii)                                       | 40.000.000.000         | 28.460.050.400                          | 19.200.000.000        | 40.000.000.000         | 43.242.250.933                          | 18.000.000.000        |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II                                             | 22.000.000.000         | 8.247.847.362                           | (i)                   | 22.000.000.000         | 13.927.173.735                          | (i)                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera                               | 21.789.858.320         | 22.408.387.660                          | (i)                   | 21.789.858.320         | 22.282.644.395                          | (i)                   |
| Công ty Cổ phần Gạch ngói Viglacera Từ Sơn (ii)                                  | 4.837.506.400          | 2.881.451.702                           | 5.934.672.800         | 4.837.506.400          | 4.140.931.034                           | 6.383.513.600         |
| Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống                                          | 3.482.862.617          | -                                       | (i)                   | 3.482.862.617          | 1.373.009.511                           | (i)                   |
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (ii)                                       | 2.002.000.000          | -                                       | 4.290.000.000         | 2.002.000.000          | -                                       | 2.314.000.000         |
| Công ty Cổ phần Vinafacade                                                       | 909.380.000            | 826.402.744                             | (i)                   | 909.380.000            | 826.402.744                             | (i)                   |
| Công ty Cổ phần Magno GMHB                                                       | 226.185.000            | 226.185.000                             | (i)                   | 226.185.000            | 226.185.000                             | (i)                   |
|                                                                                  | <b>819.681.178.163</b> | <b>677.341.245.049</b>                  |                       | <b>723.985.444.830</b> | <b>654.846.372.672</b>                  |                       |

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

Công ty

Hoạt động kinh doanh có lãi  
Hoạt động kinh doanh bị lỗ  
Đang trong giai đoạn giải thể

Năm nay

4 công ty  
7 công ty  
1 công ty

Năm trước

2 công ty  
9 công ty  
0 công ty



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

|                                                                             | Số đầu năm             | Mua cổ phần           | Phần lợi nhuận/(lỗ)<br>từ công ty liên<br>doanh, liên kết | Chênh lệch tỷ giá do<br>chuyển đổi báo<br>cáo bằng ngoại tệ và<br>điều chỉnh khác | Số cuối năm            |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                             | VND                    | VND                   | VND                                                       |                                                                                   | VND                    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (PXL) | 216.022.328.353        | -                     | 202.959.313                                               | -                                                                                 | 216.225.287.666        |
| Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)                                        | 208.883.681.250        | -                     | (54.366.927.737)                                          | -                                                                                 | 154.516.753.513        |
| Công ty SanVig - CTCP                                                       | 143.921.765.717        | -                     | 2.401.479.721                                             | 1.502.521.244                                                                     | 147.825.766.682        |
| Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội                                        | -                      | 95.695.733.333        | -                                                         | -                                                                                 | 95.695.733.333         |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều                                        | 43.242.250.933         | -                     | (14.782.200.533)                                          | -                                                                                 | 28.460.050.400         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera                          | 22.282.644.395         | -                     | 153.122.252                                               | -                                                                                 | 22.435.766.647         |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II                                        | 13.927.173.735         | -                     | (5.679.326.373)                                           | -                                                                                 | 8.247.847.362          |
| Công ty Cổ phần Gạch ngói Viglacera Từ Sơn                                  | 4.140.931.034          | -                     | (1.259.479.332)                                           | -                                                                                 | 2.881.451.702          |
| Công ty Cổ phần Vinafacade                                                  | 826.402.744            | -                     | -                                                         | -                                                                                 | 826.402.744            |
| Công ty Cổ phần Magno GMHB                                                  | 226.185.000            | -                     | -                                                         | -                                                                                 | 226.185.000            |
| Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng                                       | -                      | -                     | -                                                         | -                                                                                 | -                      |
| Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống                                     | 1.373.009.511          | -                     | (1.373.009.511)                                           | -                                                                                 | -                      |
|                                                                             | <b>654.846.372.672</b> | <b>95.695.733.333</b> | <b>(74.703.382.200)</b>                                   | <b>1.502.521.244</b>                                                              | <b>677.341.245.049</b> |

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

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

|                                                        | Số cuối năm            |                        |                 | Số đầu năm             |                        |
|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
|                                                        | Giá gốc                | Dự phòng               | VND             | Giá gốc                | Dự phòng               |
|                                                        |                        |                        | Giá trị hợp lý  |                        | Giá trị hợp lý         |
| Công ty Cổ phần Viwaco (iii)                           | 120.734.325.759        | -                      | 241.470.000.000 | 120.734.325.759        | -                      |
| Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc | 1.305.017.929          | (623.330.293)          | (i)             | 1.305.017.929          | (623.330.293)          |
| Công ty Cổ phần Visaho                                 | 5.400.000.000          | -                      | (i)             | 5.400.000.000          | -                      |
| Các đơn vị khác                                        | 2.752.664.415          | (590.183.491)          | (i)             | 2.752.664.415          | (590.183.491)          |
|                                                        | <b>130.192.008.103</b> | <b>(1.213.513.784)</b> |                 | <b>130.192.008.103</b> | <b>(1.213.513.784)</b> |



- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính chưa niêm yết này tại ngày kết thúc năm tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính chưa niêm yết.
- (ii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn UPCoM tại ngày giao dịch cuối cùng của các năm tài chính.
- (iii) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn HNX tại ngày giao dịch cuối cùng của các năm tài chính.

Toàn bộ số cổ phiếu Công ty nắm giữ tại Công ty Cổ phần Viwaco được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Thuyết minh số 27).

#### 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

|                        | Lợi thế thương mại<br>VND |
|------------------------|---------------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>      |                           |
| Số dư đầu năm          | 1.719.018.303.615         |
| Số dư cuối năm         | 1.719.018.303.615         |
| <b>PHÂN BỐ LŨY KẾ</b>  |                           |
| Số dư đầu năm          | 577.507.422.687           |
| Phân bổ trong năm      | 178.269.312.524           |
| Số dư cuối năm         | 755.776.735.211           |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b> |                           |
| Tại ngày đầu năm       | 1.141.510.880.928         |
| Tại ngày cuối năm      | 963.241.568.404           |

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

|                                                                                           | Số cuối năm                   | Số đầu năm                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                                                                           | VND                           | VND                           |
|                                                                                           | Giá trị/Số có khả năng trả nợ | Giá trị/Số có khả năng trả nợ |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                        |                               |                               |
| Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng                 | 1.004.800.577.928             | 911.592.505.031               |
| Phải trả liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp    | 610.171.458.756               | 609.951.697.144               |
| Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước                                 | 44.507.431.880                | 36.648.219.557                |
| Phải trả về chuyển nhượng vốn                                                             | -                             | 420.528.062.534               |
| Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện                                 | -                             | 4.755.687.976                 |
| Phải trả hoạt động khác                                                                   | 138.788.779.556               | 54.908.441.533                |
|                                                                                           | <b>1.798.268.248.120</b>      | <b>2.038.384.613.775</b>      |
| <b>Trong đó: Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)</b> | 59.754.571.468                | 478.419.086.825               |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                         |                               |                               |
| Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước                                 | -                             | 122.882.473.158               |
|                                                                                           | -                             | <b>122.882.473.158</b>        |

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

|                                                            | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                            | VND                      | VND                      |
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                         |                          |                          |
| Trả trước từ khách hàng thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp | 1.838.095.835.826        | 1.452.006.343.845        |
| Trả trước từ khách hàng mua nhà                            | 25.971.661.476           | 57.505.640.929           |
| Trả trước từ các khách hàng khác                           | 55.208.875.329           | 88.143.034.574           |
|                                                            | <b>1.919.276.372.631</b> | <b>1.597.655.019.348</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                          |                          |                          |
| Sembcorp Solar Vietnam Pte., Ltd (I)                       | 193.091.191.681          | -                        |
|                                                            | <b>193.091.191.681</b>   | -                        |

- (i) Phản ánh khoản người mua trả tiền trước dài hạn liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Năng lượng GELEX Quảng Trị ngày 10 tháng 11 năm 2023 và thỏa thuận sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty và Sembcorp Solar Vietnam Pte., Ltd (xem Thuyết minh số 01, 03 và 39).

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

|                               | Số phải thu đầu năm   | Số phải nộp đầu năm    | Số phải nộp trong năm  | Số đã thực nộp/bù trừ trong năm | Giảm do thoái vốn công ty con | Số phải thu cuối năm  | Số phải nộp cuối năm   |
|-------------------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------|------------------------|
|                               | VND                   | VND                    | VND                    | VND                             | VND                           | VND                   | VND                    |
| Thuế giá trị gia tăng         | 60.285.536.279        | 23.988.803.705         | 258.209.676.648        | 222.545.597.196                 | 2.522.153.965                 | 20.232.652.331        | 17.077.845.244         |
| Thuế xuất, nhập khẩu          | 20.407.096            | -                      | 1.824.546.306          | 1.815.852.339                   | -                             | 11.713.129            | -                      |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp    | 10.354.954.851        | 274.165.876.966        | 502.488.633.498        | 470.549.562.727                 | -                             | 5.777.626.687         | 301.527.619.573        |
| Thuế thu nhập cá nhân         | 1.834.883.435         | 10.344.924.009         | 70.027.396.985         | 72.478.888.833                  | 69.174.272                    | 2.424.715.285         | 8.414.089.739          |
| Thuế tài nguyên               | 21.512.226            | 1.072.708.614          | 8.663.078.230          | 8.615.703.609                   | -                             | 3.642.339             | 1.102.213.348          |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | 703.687.623           | 31.093.839.742         | 43.165.630.697         | 48.000.389.872                  | -                             | 304.083.964           | 25.859.476.908         |
| Các loại thuế khác            | 886.206.700           | 77.059.740.468         | 15.941.565.917         | 38.514.390.136                  | -                             | 886.206.700           | 54.486.916.249         |
|                               | <b>74.107.188.210</b> | <b>417.725.893.504</b> | <b>900.320.528.281</b> | <b>862.520.384.712</b>          | <b>2.591.328.237</b>          | <b>29.640.640.435</b> | <b>408.468.161.061</b> |



23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

|                                                            | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                         |                          |                          |
| Chi phí các dự án, công trình xây dựng                     | 1.036.824.251.858        | 943.458.517.552          |
| Chi phí lãi vay phải trả                                   | 48.348.848.231           | 63.632.028.451           |
| Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu thương mại, môi giới   | 23.761.013.132           | 26.462.405.438           |
| Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp               | 10.498.620.165           | 8.304.955.350            |
| Chi phí phải trả khác                                      | 52.854.356.488           | 48.667.634.368           |
|                                                            | <b>1.172.287.089.874</b> | <b>1.090.525.541.159</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                          |                          |                          |
| Chi phí các dự án, công trình xây dựng                     | 238.323.318.020          | 338.801.485.090          |
| Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd | 11.440.653.107           | -                        |
|                                                            | <b>249.763.971.127</b>   | <b>338.801.485.090</b>   |

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

|                                            | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND        |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                         |                          |                          |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản | 37.645.328.372           | 38.019.666.462           |
| Doanh thu chưa thực hiện khác              | 3.359.101.446            | 3.471.340.273            |
|                                            | <b>41.004.429.818</b>    | <b>41.491.006.735</b>    |
| <b>b. Dài hạn</b>                          |                          |                          |
| Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản | 2.538.814.760.334        | 2.627.039.588.395        |
| Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác    | 161.675.654              | 2.164.428.626            |
|                                            | <b>2.538.976.435.988</b> | <b>2.629.204.017.021</b> |

25. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                                                               | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                                                                            |                        |                        |
| Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng | 141.423.818.432        | 43.485.913.630         |
| Phải trả các tổ đội thi công                                                                  | 76.001.062.015         | 78.838.388.937         |
| Phải trả Bộ Xây dựng Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (I)                                    | 38.743.400.841         | 38.743.400.841         |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                                                    | 21.386.591.912         | 21.419.044.542         |
| Phải trả dịch vụ môi trường rừng                                                              | 8.066.301.344          | -                      |
| Phải trả lãi vay                                                                              | 2.838.582.619          | 2.624.226.769          |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                                              | 78.620.661.491         | 77.349.352.761         |
|                                                                                               | <b>367.080.418.654</b> | <b>262.460.327.480</b> |
| <b>b. Dài hạn</b>                                                                             |                        |                        |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn                                                                  | 57.950.729.481         | 38.505.020.986         |
| Các khoản phải trả dài hạn khác                                                               | 832.305.500            | 832.305.500            |
|                                                                                               | <b>58.783.034.981</b>  | <b>39.337.326.486</b>  |

- (i) Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m<sup>3</sup>/năm". Trong năm 2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2022 phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư và các nguồn kinh phí thực hiện dự án này và giao cho Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty chủ động lựa chọn đơn vị thẩm định giá xác định giá trị tài sản thuộc sở hữu nhà nước để hoàn trả. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty Viglacera và đơn vị thẩm định giá đang thực hiện xác định giá trị tài sản nêu trên.

**26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|                                           | Số cuối năm<br>VND     | Số đầu năm<br>VND      |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>a. Ngắn hạn</b>                        |                        |                        |
| Dự phòng bảo hành công trình xây dựng     | 20.972.993.000         | 16.462.076.000         |
| Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)        | 8.656.913.640          | 6.170.949.520          |
| Khác                                      | 1.886.776.142          | 450.169.230            |
|                                           | <b>31.516.682.782</b>  | <b>23.083.194.750</b>  |
| <b>b. Dài hạn</b>                         |                        |                        |
| Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định (ii) | 280.834.000.000        | 280.834.000.000        |
| Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp | 148.059.594.860        | 139.332.227.337        |
| Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)        | 5.390.308.879          | 5.311.443.163          |
| Khác                                      | 942.313.118            | 1.019.542.928          |
|                                           | <b>435.226.216.857</b> | <b>426.497.213.428</b> |

- (i) Chi phí hoàn nguyên môi trường trích vào chi phí sản xuất tại các công ty con gián tiếp:

- Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera sử dụng khi thực hiện hoàn nguyên môi trường sau khi kết thúc thời gian khai thác mỏ Hồ Xanh và mỏ Phai Hạ.
- Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long sử dụng khi thực hiện hoàn nguyên môi trường sau khi kết thúc thời gian khai thác các mỏ đất sét.

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

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

|                                       | Số đầu năm                    |                          | Trong năm                |                                                        | Giảm do thoái vốn công ty con | Số cuối năm                   |
|---------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                       | VND                           |                          | VND                      |                                                        | VND                           | VND                           |
|                                       | Giá trị/Số có khả năng trả nợ | Tăng                     | Giảm                     | Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tại thời điểm thoái vốn |                               | Giá trị/Số có khả năng trả nợ |
| Vay ngắn hạn (i)                      | 2.898.061.178.096             | 8.067.309.271.803        | 8.911.755.874.857        | -                                                      | -                             | 2.053.614.575.042             |
| Vay dài hạn đến hạn trả               | 652.044.932.254               | 856.300.383.985          | 525.496.870.108          | 6.117.491.854                                          | 235.026.239.639               | 753.939.698.346               |
| Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả | 63.354.614.711                | 67.577.077.241           | 68.153.902.152           | -                                                      | -                             | 62.777.789.800                |
|                                       | <b>3.613.460.725.061</b>      | <b>8.991.186.733.029</b> | <b>9.505.406.647.117</b> | <b>6.117.491.854</b>                                   | <b>235.026.239.639</b>        | <b>2.870.332.063.188</b>      |

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

| STT | Ngân hàng/<br>Tổ chức cho vay                | Số cuối năm<br>(VND) | Số đầu năm<br>(VND) | Thời hạn cho<br>vay/ngày đáo hạn               | Mục đích vay                 | Tài sản bảo đảm                                                                                                                                 |
|-----|----------------------------------------------|----------------------|---------------------|------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam          | 1.241.120.016.759    | 1.461.578.933.233   | Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng | Bổ sung vốn lưu động         | Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, hàng tồn kho, các khoản phải thu, các hợp đồng tiền gửi và trái phiếu do ngân hàng phát hành |
| 2   | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam | 412.668.911.340      | 469.601.571.803     | Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng | Bổ sung vốn lưu động, mở L/C | Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, hàng tồn kho và các hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng                                          |
| 3   | Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam         | 131.514.530.575      | 281.770.636.222     | Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 12 tháng | Bổ sung vốn lưu động         | Hợp đồng tiền gửi. Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình và hàng tồn kho luân chuyển trong quá trình sản xuất kinh doanh            |
| 4   | Ngân hàng TMCP Quân đội                      | 90.000.000.000       | 127.708.269.713     | Theo từng lần nhận nợ nhưng không quá 5 tháng  | Bổ sung vốn lưu động         | Thế chấp bằng hàng hóa và và hợp đồng tiền gửi                                                                                                  |



| STT | Ngân hàng/<br>Tổ chức cho vay                                | Số cuối năm<br>(VND)     | Số đầu năm<br>(VND)      | Thời hạn cho<br>vay/ngày đáo hạn                                                                                              | Mục đích vay                                                                                                                       | Tài sản bảo đảm                                                                                 |
|-----|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   | Ngân hàng Nông nghiệp và<br>Phát triển Nông thôn Việt<br>Nam | 86.030.934.882           | 116.659.681.205          | Nhiều kế ước trong<br>năm, thời hạn trả<br>trong vòng 12 tháng                                                                | Bổ sung vốn lưu động                                                                                                               | Tài sản cố định hữu hình và các hợp đồng<br>tiền gửi                                            |
| 6   | Ngân hàng TMCP Hàng hải<br>Việt Nam                          | 39.700.000.000           | 50.000.000.000           | Thời hạn cho vay ngắn<br>hạn không quá 3<br>tháng, thời hạn cho<br>vay tài trợ theo LC<br>xuất khẩu không vượt<br>quá 6 tháng | Bổ sung vốn lưu động                                                                                                               | Hợp đồng tiền gửi                                                                               |
| 7   | Ngân hàng TMCP Việt Nam<br>Thịnh Vượng                       | 20.000.000.000           | -                        | Theo từng lần nhận<br>nợ nhưng không quá 3<br>tháng                                                                           | Bổ sung vốn lưu động, chiết<br>khấu bộ chứng từ, phát<br>hành LC Upas nội địa phục<br>vụ hoạt động kinh doanh vật<br>liệu xây dựng | Cầm cố bằng giấy tờ có giá do ngân hàng<br>phát hành. Thế chấp bằng tài sản cố định<br>hữu hình |
| 8   | Ngân hàng TMCP Quốc Tế                                       | 2.388.528.000            | 1.771.533.325            | Theo từng lần nhận<br>nợ nhưng không quá<br>12 tháng                                                                          | Bổ sung vốn lưu động                                                                                                               | Tài sản cố định hữu hình                                                                        |
| 9   | Ngân hàng TMCP Sài Gòn -<br>Hà Nội                           | 1.181.924.446            | 1.531.924.446            | Theo từng lần nhận<br>nợ nhưng không quá<br>12 tháng                                                                          | Bổ sung vốn lưu động                                                                                                               | Hàng tồn kho luân chuyển                                                                        |
| 10  | Ngân hàng TMCP Tiên<br>Phong                                 | -                        | 10.002.222.788           | Theo từng lần nhận<br>nợ nhưng không quá<br>12 tháng                                                                          | Bổ sung vốn lưu động                                                                                                               | Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định<br>vô hình                                          |
| 11  | Công ty Cổ phần Tập đoàn<br>GELEX                            | -                        | 351.000.000.000          | Hợp đồng ngắn hạn<br>01 năm                                                                                                   | Bổ sung vốn lưu động                                                                                                               | Tín chấp                                                                                        |
| 12  | Vay cá nhân và đối tượng<br>khác                             | 29.009.729.040           | 26.436.405.361           | Hợp đồng ngắn hạn<br>12 tháng và các thỏa<br>thuận gia hạn hợp<br>đồng                                                        | Bổ sung vốn lưu động                                                                                                               | Tín chấp                                                                                        |
|     |                                                              | <b>2.053.614.575.042</b> | <b>2.898.061.178.096</b> |                                                                                                                               |                                                                                                                                    |                                                                                                 |

Lãi suất của các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Công ty được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 3,7%/năm đến 7,8%/năm.

**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

|                                   | Số đầu năm                    |                          | Trong năm              |                                                        | Giảm do thoái vốn công ty con | Số cuối năm                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                   | VND                           |                          | VND                    |                                                        | VND                           | VND                           |
|                                   | Giá trị/Số có khả năng trả nợ | Tăng                     | Giảm                   | Chênh lệch tỷ giá đánh giá lại tại thời điểm thoái vốn |                               | Giá trị/Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn (i)                   | 8.301.646.168.097             | 1.172.675.914.513        | 682.854.428.766        | 58.765.120.042                                         | 2.980.346.726.521             | 5.869.886.047.365             |
| Nợ thuê tài chính dài hạn (ii)    | 148.362.522.577               | 45.016.850.761           | 69.177.146.676         | -                                                      | -                             | 124.202.226.662               |
|                                   | <b>8.450.008.690.674</b>      | <b>1.217.692.765.274</b> | <b>752.031.575.442</b> | <b>58.765.120.042</b>                                  | <b>2.980.346.726.521</b>      | <b>5.994.088.274.027</b>      |
| Trong đó:                         |                               |                          |                        |                                                        |                               |                               |
| - Số phải trả trong vòng 12 tháng | 715.399.546.965               |                          |                        |                                                        |                               | 816.717.488.146               |
| - Số phải trả sau 12 tháng        | 7.734.609.143.709             |                          |                        |                                                        |                               | 5.177.370.785.881             |

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

| STT | Ngân hàng/Tổ chức cho vay           | Số cuối năm (VND) | Số đầu năm (VND)  | Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn | Mục đích vay                                                                                                                                                                                                             | Tài sản bảo đảm                                                                                                                                                           |
|-----|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam | 2.509.247.687.050 | 2.369.604.080.002 | Từ năm 2022 đến năm 2028      | Đầu tư dự án Khu Công Nghiệp, dự án xây dựng nhà xưởng, nhà kho để cho thuê, đầu tư nhà máy, mua máy móc thiết bị, đầu tư nhà máy, Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Văn Hải, Dự án Nhà máy Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ | Thế chấp bằng tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình, bất động sản đầu tư, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và các tài sản hình thành trong tương lai của dự án |

| STT | Ngân hàng/Tổ chức cho vay            | Số cuối năm (VND) | Số đầu năm (VND)  | Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn                                                          | Mục đích vay                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tài sản bảo đảm                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 2.495.873.606.721 | 2.044.513.470.409 | 216 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 48 tháng. | Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp của Giai đoạn 2 Dự án Đầu tư Xây dựng Hệ thống cấp nước và chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông nâng công suất lên 600.000 m3 Đầu tư nhà máy, dự án đầu tư phục vụ sản xuất khác<br>- Tài trợ cho các nhu cầu tín dụng hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện Phương án đầu tư Phát triển Mạng lưới truyền tải cấp II hệ thống cấp nước Sông Đà;<br>- Thanh toán bù đắp các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ mà Công ty đã thanh toán vượt phần vốn tự có tối thiểu phải tham gia theo phương án Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chấp thuận cấp tín dụng đối với phương án đầu tư. | - Tài sản cố định hữu hình, chi phí xây dựng cơ bản dở dang và hợp đồng tiền gửi;<br>- Quyền tài sản phát sinh từ Phương án Đầu tư Mạng lưới truyền tải cấp II hệ thống cấp nước Sông Đà được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tài trợ;<br>- 4.829.400 cổ phiếu VAV của Công ty Cổ phần Viwaco mệnh giá 48.294.000.000 VND được lưu ký tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam. |
| 3   | Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam    | 665.000.000.000   | 700.000.000.000   | 60 tháng, đáo hạn đáo vào ngày 29 tháng 6 năm 2028                                     | Tài trợ Phương án mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | - Tòa nhà GELEX Tower tại địa chỉ Số 52 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX – Công ty mẹ của Công ty;<br>- Cổ phiếu VGC tại Tổng Công ty Viglacera - CTCP thuộc sở hữu của Công ty; hoặc<br>Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình                                                      |
| 4   | Ngân hàng TMCP Tiên Phong            | 94.199.373.081    | 58.398.746.183    | 36 tháng                                                                               | Thanh toán chi phí đầu tư Nhà máy Viglacera Mỹ Đức bằng việc thế chấp bằng công trình xây dựng trên đất                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |



| STT | Ngân hàng/Tổ chức cho vay                                                                                                             | Số cuối năm (VND) | Số đầu năm (VND)  | Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn                                                                                                                         | Mục đích vay                                                                                                                                                                                                        | Tài sản bảo đảm                                                                                                                                                                                            |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   | Nhóm các Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy | 45.407.489.719    | 50.358.477.441    | 216 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên, thời gian ân hạn 48 tháng, đáo hạn lần cuối vào tháng 2 năm 2034                          | Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ của Phân kỳ 1 thuộc Giai đoạn 2 Dự án Đầu tư Xây dựng Hệ thống cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông nâng công suất lên 600.000 m3 | Tài sản cố định hữu hình hình thành từ khoản vay                                                                                                                                                           |
| 6   | Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam                                                                                | 2.492.492.700     | 6.382.412.398     | Từ 2023-2027                                                                                                                                          | Dự án đầu tư, mua sắm máy móc thiết bị; Đầu tư nhà máy gia công kính                                                                                                                                                | Tài sản cố định hình thành từ nguồn vốn vay                                                                                                                                                                |
| 7   | Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng                                                                                                   | 242.520.000       | 881.145.000       | 60 tháng kể từ ngày giải ngân                                                                                                                         | Đầu tư mua Tài sản cố định                                                                                                                                                                                          | Tài sản cố định hữu hình                                                                                                                                                                                   |
| 8   | Ngân sách tỉnh Hải Dương                                                                                                              | -                 | 5.682.664.168     | Không xác định thời hạn                                                                                                                               | Vay phục vụ sản xuất kinh doanh                                                                                                                                                                                     | Tín chấp                                                                                                                                                                                                   |
| 9   | Ngân hàng Landesbank Baden - Wurttemberg                                                                                              | -                 | 1.445.711.494.575 | Thời hạn vay đến năm 2034                                                                                                                             | Vay tín dụng nhập khẩu tua bin gió cho Dự án Nhà máy điện gió Gelex 1, 2, 3. Bổ sung vốn lưu động phục vụ Dự án nhà máy điện gió Hướng Phùng 2 và Nhà máy điện gió Hướng Phùng 3                                    | - Thư bảo lãnh của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An<br>- Hợp đồng bảo lãnh ký 3 bên giữa Gelex (bên bảo lãnh), Bên vay và Bên cho vay                                              |
| 10  | Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An                                                                              | -                 | 1.037.324.485.796 | Thời hạn vay tối đa 150 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Gốc vay thanh toán hàng quý. Lãi vay thanh toán hàng tháng. | Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ và hợp pháp của Dự án Nhà máy điện gió Gelex 1, 2, 3                                                                                                                          | Toàn bộ tài sản hình thành từ dự án Nhà máy Điện gió Gelex 1, 2, 3, quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán điện của Nhà máy Điện gió Gelex 1, 2, 3 và thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần Điện lực GELEX |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (Tiếp theo)

| STT | Ngân hàng/Tổ chức cho vay                                          | Số cuối năm (VND)        | Số đầu năm (VND)         | Thời hạn cho vay/ngày đáo hạn                  | Mục đích vay                                                                                                                     | Tài sản bảo đảm                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11  | Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng trị | -                        | 520.000.000.000          | Tối đa 160 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên | Thanh toán chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ của dự án Nhà máy điện gió Hướng Phùng                                               | - Toàn bộ tài sản hình thành sau dự án, tất cả các máy móc thiết bị, quyền tài sản, quyền và lợi ích thu được liên quan đến dự án<br>- Hợp đồng bảo lãnh ký 3 bên giữa Gelex (bên bảo lãnh), Bên vay và Bên cho vay<br>- Toàn bộ phần vốn góp của các thành viên góp vốn của Bên vay |
| 12  | Ngân hàng Phát triển Việt Nam                                      | -                        | 6.819.513.259            | 2024                                           | Đầu tư các hạng mục xây dựng, thiết bị của dự án Đầu tư dây chuyền sản xuất kính tiết kiệm năng lượng công suất 2,3 triệu m2/năm | Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình                                                                                                                                                                                                                                  |
| 13  | Vay cá nhân và đối tượng khác                                      | 57.422.878.094           | 55.969.678.866           | Theo thỏa thuận                                | Bổ sung vốn lưu động                                                                                                             | Tín chấp                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|     |                                                                    | <b>5.869.886.047.365</b> | <b>8.301.646.168.097</b> |                                                |                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

Lãi suất của các khoản vay dài hạn tại các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Công ty được quy định theo từng hợp đồng cho vay. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 6,5%/năm đến 12,5%/năm.



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

| STT | Bên cho thuê                                                               | Số cuối năm<br>(VND)   | Số đầu năm Thời hạn cho vay/ngày<br>(VND) đáo hạn | Mục đích vay                                                        | Tài sản bảo đảm            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 1   | Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam  | 78.081.622.812         | 140.306.140.286 Từ 24 đến 60 tháng                | Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý | Ký quỹ và thế chấp tài sản |
| 2   | Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam                           | 28.822.524.451         | - Từ 36 đến 48 tháng                              | Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý | Ký quỹ và thế chấp tài sản |
| 3   | Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam | 16.896.912.722         | 5.388.043.496 Từ 36 đến 60 tháng                  | Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý | Ký quỹ và thế chấp tài sản |
| 4   | Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumí Trust - Chi nhánh Hà Nội         | 401.166.677            | 1.216.266.576 Từ 36 đến 60 tháng                  | Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý | Ký quỹ và thế chấp tài sản |
| 5   | Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Quốc tế Chaillease                     | -                      | 1.452.072.219 Từ 2025 đến 2028                    | Thuê tài chính tài sản cố định hữu hình phục vụ sản xuất và quản lý | Ký quỹ và thế chấp tài sản |
|     |                                                                            | <b>124.202.226.662</b> | <b>148.362.522.577</b>                            |                                                                     |                            |

Lãi suất của các khoản nợ thuê tài chính của Công ty được quy định theo từng khoản vay. Trong năm, lãi suất biến động trong khoảng từ 7,2%/năm đến 11,1%/năm.



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

|                                      | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                      | VND                      | VND                      |
| Trong vòng một năm                   | 816.717.488.146          | 715.399.546.965          |
| Trong năm thứ hai                    | 998.259.433.298          | 924.842.333.698          |
| Từ năm thứ ba đến năm thứ năm        | 2.328.710.641.761        | 3.316.347.221.631        |
| Sau năm năm                          | 1.850.400.710.822        | 3.493.419.588.380        |
|                                      | <b>5.994.088.274.027</b> | <b>8.450.008.690.674</b> |
| Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng | 816.717.488.146          | 715.399.546.965          |
| <b>Số phải trả sau 12 tháng</b>      | <b>5.177.370.785.881</b> | <b>7.734.609.143.709</b> |

**28. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI, THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ**

|                                                                                          | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                          | VND                    | VND                    |
| <b>a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                 |                        |                        |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ     | -                      | 2.098.800.000          |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện              | 10.132.764.986         | 14.060.421.428         |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                    | <b>10.132.764.986</b>  | <b>16.159.221.428</b>  |
| <b>b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                |                        |                        |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh | 624.389.447.284        | 600.323.591.166        |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                                   | <b>624.389.447.284</b> | <b>600.323.591.166</b> |

**29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

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

|                       | Năm nay                | Năm trước              |
|-----------------------|------------------------|------------------------|
|                       | VND                    | VND                    |
| Số dư đầu năm         | 215.522.191.455        | 187.004.649.249        |
| Tăng trong năm        | 103.843.209.184        | 90.103.548.366         |
| - Trích quỹ           | 103.843.209.184        | 90.103.548.366         |
| Giảm trong năm        | (76.772.525.199)       | (61.586.006.160)       |
| - Sử dụng quỹ         | (76.772.525.199)       | (61.586.006.160)       |
| <b>Số dư cuối năm</b> | <b>242.592.875.440</b> | <b>215.522.191.455</b> |

**30. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ**

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

|                                             | Năm nay                | Năm trước              |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                             | VND                    | VND                    |
| Số dư đầu năm                               | 407.001.547.107        | 322.247.518.935        |
| Tăng trong năm                              | 40.000.000.000         | 100.000.000.000        |
| - Trích quỹ                                 | 40.000.000.000         | 100.000.000.000        |
| Giảm trong năm                              | (17.477.499.787)       | (15.245.971.828)       |
| - Sử dụng quỹ                               | (17.021.816.421)       | (14.762.338.504)       |
| - Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ | (455.683.366)          | (483.633.324)          |
| <b>Số dư cuối năm</b>                       | <b>429.524.047.320</b> | <b>407.001.547.107</b> |

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

|                                                            | Vốn góp<br>của chủ sở hữu | Chênh lệch tỷ<br>giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát<br>triển | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | Tổng                      |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|
|                                                            | VND                       | VND                           | VND                      | VND                              | VND                                  | VND                                | VND                       |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2023</b>     |                           |                               |                          |                                  |                                      |                                    |                           |
| Số dư đầu năm trước                                        | 7.900.000.000.000         | 7.810.723.064                 | 131.578.149.679          | 456.710.341.181                  | 227.212.345.273                      | 7.083.764.335.655                  | 15.807.075.894.852        |
| Lợi nhuận trong năm                                        | -                         | -                             | -                        | -                                | 440.507.209.178                      | 541.352.465.422                    | 981.859.674.600           |
| Mua công ty con                                            | -                         | -                             | -                        | (269.394.635.507)                | -                                    | 111.237.047.447                    | (158.157.588.060)         |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                | -                         | -                             | 214.881.459.151          | -                                | (214.881.459.151)                    | -                                  | -                         |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                            | -                         | -                             | -                        | -                                | (43.931.898.602)                     | (47.689.802.119)                   | (91.621.700.721)          |
| Thủ lao Hội đồng Quản trị                                  | -                         | -                             | -                        | -                                | (1.459.034.308)                      | (2.025.195.561)                    | (3.484.229.869)           |
| Chia cổ tức                                                | -                         | -                             | -                        | -                                | (474.000.000.000)                    | (506.087.372.000)                  | (980.087.372.000)         |
| Chênh lệch tỷ giá                                          | -                         | 2.454.562.606                 | -                        | -                                | -                                    | 7.260.285.881                      | 9.714.848.487             |
| Góp vốn thành lập công ty                                  | -                         | -                             | -                        | -                                | -                                    | 294.050.000.000                    | 294.050.000.000           |
| Thay đổi tỷ lệ sở hữu Công ty con                          | -                         | -                             | -                        | -                                | 277.870.024                          | (277.870.024)                      | -                         |
| (Giảm) khác                                                | -                         | -                             | -                        | -                                | (335.612.818)                        | (439.797.250)                      | (775.410.068)             |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>                                | <b>7.900.000.000.000</b>  | <b>10.265.285.670</b>         | <b>346.459.608.830</b>   | <b>187.315.705.674</b>           | <b>(66.610.580.404)</b>              | <b>7.481.144.097.451</b>           | <b>15.858.574.117.221</b> |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2024</b>     |                           |                               |                          |                                  |                                      |                                    |                           |
| Số dư đầu năm nay                                          | 7.900.000.000.000         | 10.265.285.670                | 346.459.608.830          | 187.315.705.674                  | (66.610.580.404)                     | 7.481.144.097.451                  | 15.858.574.117.221        |
| Lợi nhuận trong năm                                        | -                         | -                             | -                        | -                                | 540.023.104.471                      | 558.728.782.572                    | 1.098.751.887.043         |
| Tăng vốn trong năm                                         | -                         | -                             | -                        | -                                | -                                    | 3.000.000                          | 3.000.000                 |
| Trích quỹ đầu tư phát triển                                | -                         | -                             | 238.346.181.440          | -                                | (238.346.181.440)                    | -                                  | -                         |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)                        | -                         | -                             | -                        | -                                | (50.853.941.156)                     | (52.989.268.028)                   | (103.843.209.184)         |
| Thủ lao Hội đồng Quản trị (i)                              | -                         | -                             | -                        | -                                | (456.966.966)                        | (1.167.233.034)                    | (1.624.200.000)           |
| Chia cổ tức (ii)                                           | -                         | -                             | -                        | -                                | -                                    | (387.877.092.000)                  | (387.877.092.000)         |
| Chênh lệch tỷ giá                                          | -                         | 10.330.846.688                | -                        | -                                | -                                    | 10.256.337.050                     | 20.587.183.738            |
| Điều chỉnh giảm nhận giá trị chuyển<br>nhượng khoản đầu tư | -                         | -                             | -                        | -                                | 3.638.125.063                        | -                                  | 3.638.125.063             |
| Thoái vốn công ty con                                      | -                         | -                             | -                        | 269.394.635.507                  | -                                    | (108.010.607.948)                  | 161.384.027.559           |
| (Giảm) khác                                                | -                         | -                             | -                        | -                                | (866.728.046)                        | (1.198.942.755)                    | (2.065.670.801)           |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                                  | <b>7.900.000.000.000</b>  | <b>20.596.132.358</b>         | <b>584.805.790.270</b>   | <b>456.710.341.181</b>           | <b>186.526.831.522</b>               | <b>7.498.889.073.308</b>           | <b>16.647.528.168.639</b> |

- (i) Trong năm, các công ty con tiến hành trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị từ nguồn lợi nhuận năm 2023 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Chi tiết như sau:

| Công ty                                                     | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng thành viên                                         | Trích quỹ khen thưởng phúc lợi<br>VND | Chi trả thù lao Hội đồng Quản trị<br>VND |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| Tổng Công ty Viglacera - CTCP                               | Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHCD ngày 29 tháng 5 năm 2024                                        | 97.026.264.999                        | -                                        |
| Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long                        | Nghị quyết số 02/TLT-ĐHCD ngày 29 tháng 3 năm 2024                                          | 222.000.000                           | 144.000.000                              |
| Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera                          | Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCD ngày 29 tháng 3 năm 2024                                          | 642.346.752                           | 126.000.000                              |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội                            | Nghị quyết số 16/VIH-ĐHCD ngày 05 tháng 4 năm 2024                                          | -                                     | 134.400.000                              |
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera            | Nghị quyết số 11/VIKD-ĐHCD ngày 23 tháng 3 năm 2024                                         | 49.337.382                            | 384.000.000                              |
| Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì                      | Nghị quyết số 01/TVA-NQĐHĐCD ngày 27 tháng 3 năm 2024                                       | 1.305.044                             | 75.600.000                               |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long                           | Quyết định số 551/QĐ-HĐTV của Hội đồng Thành viên tại công ty con ngày 25 tháng 12 năm 2024 | 30.210.000                            | 307.200.000                              |
| Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera                | Nghị quyết số 62/P&B/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 3 năm 2024                                       | 74.634.871                            | 189.000.000                              |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera                            | Nghị quyết số 03/2024/NQ-TV ngày 23 tháng 3 năm 2024                                        | 80.030.968                            | -                                        |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera                        | Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCD ngày 12 tháng 4 năm 2024                                          | 217.079.168                           | -                                        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ | Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCD ngày 18 tháng 3 năm 2024                                       | 5.500.000.000                         | 264.000.000                              |
| <b>Tổng cộng</b>                                            |                                                                                             | <b>103.843.209.184</b>                | <b>1.624.200.000</b>                     |
| Trong đó:                                                   |                                                                                             |                                       |                                          |
| - Phần trích từ nguồn vốn Công ty mẹ                        |                                                                                             | 50.853.941.156                        | 456.966.966                              |
| - Phần trích từ nguồn vốn Cổ đông không kiểm soát           |                                                                                             | 52.989.268.028                        | 1.167.233.034                            |



- (ii) Trong năm, các công ty con thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2023 và tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận năm 2024 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Chi tiết như sau:

| Công ty                                                                                 | Nội dung                                                        | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông                         | Ngày chốt quyền | Ngày thanh toán cổ tức | Số tiền VND            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| Tổng Công ty Viglacera - CTCP                                                           | Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2023                            | Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHCD ngày 29 tháng 5 năm 2024    | 22/10/2024      | 11/11/2024             | 560.437.500.000        |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ                             | Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2023 và tạm ứng cổ tức năm 2024 | Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCD ngày 18 tháng 3 năm 2024   | 28/03/2024      | 14/05/2024             | 262.500.000.000        |
| Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera                                                      | Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2023                            | Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCD ngày 29 tháng 3 năm 2024      | 29/03/2024      | 21/06/2024             | 2.625.000.000          |
| Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera                                                    | Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2023                            | Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCD/2024 ngày 12 tháng 4 năm 2024 | 22/08/2024      | 29/08/2024             | 1.750.000.000          |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội                                                        | Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2023                            | Nghị quyết số 16/VIH-ĐHĐCD ngày 05 tháng 4 năm 2024     | 23/08/2024      | 03/10/2024             | 1.680.000.000          |
| Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera                                            | Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2023                            | Nghị quyết số 62/P&B/NQ-ĐHCD ngày 22 tháng 3 năm 2024   | 30/09/2024      | 05/12/2024             | 495.000.000            |
| Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long                                                    | Chi trả cổ tức từ lợi nhuận năm 2023                            | Nghị quyết số 02/TLT-ĐHCD ngày 29 tháng 3 năm 2024      | 23/08/2024      | 17/12/2024             | 3.494.900.000          |
| <b>Tổng cộng</b>                                                                        |                                                                 |                                                         |                 |                        | <b>832.982.400.000</b> |
| Trong đó:                                                                               |                                                                 |                                                         |                 |                        |                        |
| - Công ty con chi trả cổ tức cho Công ty mẹ đã loại trừ trên Báo cáo tài chính hợp nhất |                                                                 |                                                         |                 |                        | 445.105.308.000        |
| - Chi trả cổ tức cho Cổ đông không kiểm soát                                            |                                                                 |                                                         |                 |                        | 387.877.092.000        |

Cổ phiếu

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phiếu).

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 11 ngày 13 tháng 01 năm 2023, vốn điều lệ của Công ty là 7.900.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

| Vốn đã góp                      |                          |             |                          |            |
|---------------------------------|--------------------------|-------------|--------------------------|------------|
|                                 |                          | Số cuối năm | Số đầu năm               |            |
|                                 | VND                      | %           | VND                      | %          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX  | 6.529.000.000.000        | 82,646      | 6.529.000.000.000        | 82,646     |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX  | 1.110.886.500.000        | 14,062      | 1.110.886.500.000        | 14,062     |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX | 259.300.000.000          | 3,282       | 260.000.000.000          | 3,291      |
| Cổ đông khác                    | 813.500.000              | 0,010       | 113.500.000              | 0,001      |
|                                 | <b>7.900.000.000.000</b> | <b>100</b>  | <b>7.900.000.000.000</b> | <b>100</b> |

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

Toàn bộ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định là nguồn vốn nhận từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng công trình 3 tuyến đường quanh khu tổ hợp Samsung, Khu Công nghiệp Yên Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng chung toàn Khu Công nghiệp nhằm mục đích đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công nghiệp Yên Phong. Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 38.982.212.835 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 40.895.300.832 VND).

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

|                                     | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>a. Ngoại tệ các loại</b>         |                       |                       |
| Đô la Mỹ (USD)                      | 926.500,51            | 992.844,88            |
| Euro (EUR)                          | 320.188,93            | 76.176,16             |
| Rúp Nga                             | 94.927,26             | 2.827.966,75          |
| Peso Cuba (CUP)                     | 20.137,88             | 4.614.775,00          |
| <b>b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)</b> | <b>12.543.179.907</b> | <b>12.417.125.995</b> |

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023:

| Chỉ tiêu                  | Sản xuất, kinh doanh<br>điện và nước | Bán và cho thuê bất<br>động sản, hạ tầng khu<br>công nghiệp | Sản xuất và kinh doanh<br>vật liệu xây dựng | Khác           | Tổng                      |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|---------------------------|
|                           | VND                                  | VND                                                         | VND                                         | VND            | VND                       |
| Tài sản                   |                                      |                                                             |                                             |                |                           |
| Tài sản bộ phận           | 8.639.554.951.030                    | 11.286.747.948.164                                          | 10.071.984.732.592                          | 51.904.071.887 | 30.050.191.703.673        |
| Tài sản không phân bổ     |                                      |                                                             |                                             |                | 7.749.951.612.406         |
| <b>Tổng tài sản</b>       |                                      |                                                             |                                             |                | <b>37.800.143.316.079</b> |
| Nợ phải trả bộ phận       | 6.865.156.399.296                    | 6.767.387.054.332                                           | 6.895.397.954.234                           | 52.885.351.528 | 20.580.826.759.390        |
| Nợ phải trả không phân bổ |                                      |                                                             |                                             |                | 1.319.847.138.636         |
| <b>Tổng Nợ phải trả</b>   |                                      |                                                             |                                             |                | <b>21.900.673.898.026</b> |



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

| Chỉ tiêu                                            | Sản xuất, kinh doanh<br>điện và nước | Bán và cho thuê bất<br>động sản, hạ tầng khu<br>công nghiệp | Sản xuất và kinh doanh<br>vật liệu xây dựng | Khác           | Tổng                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|--------------------------|
|                                                     | VND                                  | VND                                                         | VND                                         | VND            | VND                      |
| Doanh thu thuần về bán hàng và<br>cung cấp dịch vụ  | 806.296.600.489                      | 4.149.850.720.221                                           | 7.666.811.267.336                           | 89.693.055.673 | 12.712.651.643.719       |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                | 599.550.308.095                      | 1.843.902.737.931                                           | 6.529.068.720.826                           | 57.867.049.569 | 9.030.388.816.421        |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung<br>cấp dịch vụ    |                                      |                                                             |                                             |                | 3.682.262.827.298        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                       |                                      |                                                             |                                             |                | 641.724.667.922          |
| Chi phí tài chính                                   |                                      |                                                             |                                             |                | 769.361.001.782          |
| Phần lỗ trong công ty liên kết                      |                                      |                                                             |                                             |                | (74.703.382.200)         |
| Chi phí bán hàng                                    |                                      |                                                             |                                             |                | 862.277.674.233          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                        |                                      |                                                             |                                             |                | 1.045.173.257.393        |
| Lợi nhuận khác                                      |                                      |                                                             |                                             |                | 52.623.098.459           |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            |                                      |                                                             |                                             |                | <b>1.625.095.278.071</b> |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                  |                                      |                                                             |                                             |                | 526.343.391.028          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh<br/>nghiệp</b> |                                      |                                                             |                                             |                | <b>1.098.751.887.043</b> |

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:

| Chỉ tiêu                                            | Sản xuất, kinh doanh<br>điện và nước | Bán và cho thuê bất<br>động sản, hạ tầng khu<br>công nghiệp | Sản xuất và kinh doanh<br>vật liệu xây dựng | Khác            | Tổng                     |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------|--------------------------|
|                                                     | VND                                  | VND                                                         | VND                                         | VND             | VND                      |
| Doanh thu thuần về bán hàng và<br>cung cấp dịch vụ  | 943.296.732.166                      | 5.179.405.081.775                                           | 7.905.720.558.991                           | 108.692.787.279 | 14.137.115.160.211       |
| Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp                | 606.925.693.188                      | 2.643.630.107.951                                           | 6.987.004.165.927                           | 70.572.033.160  | 10.308.132.000.226       |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung<br>cấp dịch vụ    |                                      |                                                             |                                             |                 | 3.828.983.159.985        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                       |                                      |                                                             |                                             |                 | 156.986.633.448          |
| Chi phí tài chính                                   |                                      |                                                             |                                             |                 | 689.685.380.412          |
| Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết             |                                      |                                                             |                                             |                 | (866.421.772)            |
| Chi phí bán hàng                                    |                                      |                                                             |                                             |                 | 812.836.343.717          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                        |                                      |                                                             |                                             |                 | 1.016.417.574.823        |
| Lỗ khác                                             |                                      |                                                             |                                             |                 | (45.148.889.896)         |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>            |                                      |                                                             |                                             |                 | <b>1.421.015.182.813</b> |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                  |                                      |                                                             |                                             |                 | 439.155.508.213          |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh<br/>nghiệp</b> |                                      |                                                             |                                             |                 | <b>981.859.674.600</b>   |

35. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

|                                                                                               | Năm nay<br>VND            | Năm trước<br>VND          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Doanh thu các sản phẩm vật liệu xây dựng                                                      | 7.811.937.965.775         | 8.054.369.456.188         |
| Doanh thu bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác (i) | 4.149.850.720.221         | 5.179.405.081.775         |
| Doanh thu cung cấp nước                                                                       | 594.399.968.012           | 573.502.579.532           |
| Doanh thu từ sản xuất và kinh doanh điện                                                      | 211.896.632.477           | 369.794.152.634           |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng                                                                   | 11.341.807.393            | 47.650.419.462            |
| Doanh thu khác                                                                                | 78.351.248.280            | 61.042.367.817            |
|                                                                                               | <b>12.857.778.342.158</b> | <b>14.285.764.057.408</b> |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                                           |                           |                           |
| Chiết khấu thương mại                                                                         | (134.038.680.653)         | (135.192.946.412)         |
| Hàng bán bị trả lại                                                                           | (9.335.662.748)           | (11.873.144.270)          |
| Giảm giá hàng bán                                                                             | (1.752.355.038)           | (1.582.806.515)           |
|                                                                                               | <b>(145.126.698.439)</b>  | <b>(148.648.897.197)</b>  |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                                                        | <b>12.712.651.643.719</b> | <b>14.137.115.160.211</b> |
| <b>Trong đó: Doanh thu với các bên liên quan</b>                                              |                           |                           |
| (Chi tiết tại Thuyết minh số 46)                                                              | 323.378.341.291           | 13.996.654.157            |

- (i) Việc ghi nhận doanh thu một lần được thực hiện theo hướng dẫn của Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

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

|                                                                                    | Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao bất động sản và đất<br>VND | Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê bất động sản và đất<br>VND | Chênh lệch<br>VND        |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng            | 3.232.418.089.351                                                                            | 47.373.653.019                                                                   | 3.185.044.436.332        |
| Giá vốn cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng                         | 1.559.377.519.243                                                                            | 23.926.180.086                                                                   | 1.535.451.339.157        |
| <b>Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng</b> | <b>1.673.040.570.108</b>                                                                     | <b>23.447.472.933</b>                                                            | <b>1.649.593.097.175</b> |



36. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

|                                                                                        | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Giá vốn các sản phẩm vật liệu xây dựng                                                 | 6.529.068.720.826        | 6.987.004.165.927         |
| Giá vốn cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác (I) | 1.843.902.737.931        | 2.643.630.107.951         |
| Giá vốn hoạt động cung cấp nước                                                        | 468.999.518.457          | 415.664.905.180           |
| Giá vốn sản xuất và kinh doanh điện                                                    | 130.550.789.638          | 191.260.788.008           |
| Giá vốn hoạt động xây dựng                                                             | 7.854.560.682            | 36.143.563.776            |
| Giá vốn khác                                                                           | 50.012.488.887           | 34.428.469.384            |
|                                                                                        | <b>9.030.388.816.421</b> | <b>10.308.132.000.226</b> |

- (I) Giá vốn dịch vụ cho thuê cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp bao gồm các ảnh hưởng của thay đổi tổng mức đầu tư của Dự án Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng theo Quyết định số 192/TCT-HĐQT; Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn I (88,6ha) theo Quyết định số 191/TCT-HĐQT; Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn II (211,4ha) theo Quyết định số 156/TCT-HĐQT và Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I theo Quyết định số 176/TCT-HĐQT.

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

|                                                                | Năm nay<br>VND            | Năm trước<br>VND          |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Chi phí nguyên vật liệu                                        | 4.512.979.712.341         | 5.824.078.487.822         |
| Chi phí nhân công                                              | 1.517.464.851.258         | 1.498.234.448.531         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại phân bổ | 2.517.975.321.778         | 3.597.039.477.685         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                      | 2.035.736.098.316         | 1.999.666.454.253         |
| (Hoàn nhập)/Trích lập các khoản dự phòng                       | (67.011.112.883)          | 68.804.526.540            |
| Chi phí khác                                                   | 740.593.721.403           | 871.445.179.818           |
|                                                                | <b>11.257.738.592.213</b> | <b>13.859.268.574.649</b> |

38. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                                                                                                | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn                                               | 423.391.326.598        | -                      |
| Lãi tiền gửi, cho vay và trái phiếu                                                            | 178.608.163.592        | 124.947.974.528        |
| Lãi chênh lệch tỷ giá                                                                          | 20.296.240.042         | 11.062.547.958         |
| Lãi khoản đặt cọc cho Cổ đông Công ty Cổ phần Khách sạn Paragon                                | 11.506.876.932         | -                      |
| Cổ tức được chia                                                                               | 5.890.342.500          | 5.880.592.500          |
| Lãi kinh doanh chứng khoán                                                                     | 293.393.144            | 13.751.474.026         |
| Doanh thu hoạt động tài chính khác                                                             | 1.738.325.114          | 1.344.044.436          |
|                                                                                                | <b>641.724.667.922</b> | <b>156.986.633.448</b> |
| <b>Trong đó: Doanh thu tài chính với các bên liên quan</b><br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 46) | <b>119.832.188.150</b> | <b>59.258.082.195</b>  |

**39. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                                       | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí lãi vay                                                                       | 565.346.268.731        | 618.753.393.434        |
| Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn                                       | 82.482.618.857         | -                      |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                                                                  | 75.069.614.859         | 25.637.242.294         |
| Lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán                                          | 24.732.060.933         | 18.770.418.166         |
| Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd                            | 11.440.653.107         | -                      |
| Phí cam kết rút vốn, bảo lãnh khoản vay                                               | 8.303.624.064          | 7.000.000.000          |
| Khác                                                                                  | 1.986.161.231          | 19.524.326.518         |
|                                                                                       | <b>769.361.001.782</b> | <b>689.685.380.412</b> |
| Trong đó: Chi phí tài chính với các bên liên quan<br>(Chi tiết tại Thuyết minh số 46) | 12.478.383.561         | 25.370.273.972         |

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

|                                                                   | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND         |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>             |                          |                          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                         | 249.609.375.075          | 254.353.744.609          |
| Chi phí vận chuyển                                                | 187.642.880.676          | 197.449.025.545          |
| Chi phí nhân công                                                 | 159.250.775.157          | 139.372.510.040          |
| Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ                         | 54.412.011.035           | 56.963.366.354           |
| Chi phí khác                                                      | 211.362.632.290          | 164.697.697.169          |
|                                                                   | <b>862.277.674.233</b>   | <b>812.836.343.717</b>   |
| <b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b> |                          |                          |
| Chi phí nhân công                                                 | 414.093.554.215          | 419.305.376.266          |
| Phân bổ lợi thế thương mại                                        | 178.269.312.524          | 178.269.312.516          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                         | 117.777.272.423          | 125.746.000.529          |
| Trích Quỹ phát triển khoa học công nghệ                           | 40.000.000.000           | 100.000.000.000          |
| Chi phí khác                                                      | 295.033.118.231          | 193.096.885.512          |
|                                                                   | <b>1.045.173.257.393</b> | <b>1.016.417.574.823</b> |

**41. THU NHẬP KHÁC**

|                                                                                                                                           | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Tiền thuê đất thu được của các nhà đầu tư thứ cấp tại các khu công nghiệp trong giai đoạn chủ đầu tư được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất | 63.173.963.047         | 10.749.454.060        |
| Thu từ khoản bồi thường, phạt hợp đồng và lãi chậm thanh toán                                                                             | 26.952.922.745         | 44.514.200            |
| Thu nhập từ chấm dứt Hợp đồng hợp tác đầu tư                                                                                              | 12.000.000.000         | -                     |
| Thu nhập từ phí quản lý và các chi phí làm thủ tục chuyển đổi hợp đồng                                                                    | 10.703.625.482         | 9.327.229.166         |
| Các khoản khác                                                                                                                            | 42.638.865.446         | 16.661.129.859        |
|                                                                                                                                           | <b>155.469.376.720</b> | <b>36.782.327.285</b> |
| Trong đó: Thu nhập khác với các bên liên quan<br>(chi tiết tại Thuyết minh số 46)                                                         | 215.999.988            | 228.727.264           |

42. CHI PHÍ KHÁC

|                                                                                                   | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Các khoản phạt, phạt chậm nộp thuế                                                                | 32.142.779.313         | 20.498.033.918        |
| Chi phí khắc phục thiệt hại do bão Yagi                                                           | 15.023.990.224         | -                     |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định dùng sử dụng, bất động sản đầu tư trong giai đoạn không cho thuê | 7.331.350.895          | 15.475.419.540        |
| Chi phí dừng sản xuất, tổn thất do thiên tai                                                      | 4.972.180.676          | 4.699.400.550         |
| Các khoản khác                                                                                    | 43.375.977.153         | 41.258.363.173        |
|                                                                                                   | <b>102.846.278.261</b> | <b>81.931.217.181</b> |

43. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

|                                                                               | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành                                  |                        |                        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 496.251.078.467        | 429.856.467.094        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                                   | 30.092.312.561         | 9.299.041.119          |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp                                       | <b>526.343.391.028</b> | <b>439.155.508.213</b> |

44. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

|                                                                                                                                    | Năm nay         | Năm trước<br>(Trình bày lại) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)                                                              | 540.023.104.471 | 440.507.209.178              |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: |                 |                              |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị (VND)                                                             | -               | (51.310.908.122)             |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)                                                                      | 540.023.104.471 | 389.196.301.056              |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)                                                                    | 790.000.000     | 790.000.000                  |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                                                                            | <b>684</b>      | <b>493</b>                   |

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và các công ty con chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 do Đại hội đồng Cổ đông Công ty và các công ty con chưa quyết định tỷ lệ trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị cho năm 2024. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị, chỉ tiêu "Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông" có thể điều chỉnh giảm, dẫn đến việc "Lãi cơ bản trên cổ phiếu" giảm tương ứng.



Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị năm 2023 theo hướng dẫn của Thông tư số 202/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014, cụ thể như sau:

|                                                                        | <b>Số đã báo cáo</b>   | <b>Số điều chỉnh so với số đã báo cáo</b> | <b>Số trình bày lại</b> |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)</b>          | <b>440.507.209.178</b> | <b>-</b>                                  | <b>440.507.209.178</b>  |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị (VND) | -                      | (51.333.461.120)                          | (51.333.461.120)        |
| <b>Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>   | <b>440.507.209.178</b> | <b>(51.333.461.120)</b>                   | <b>389.173.748.058</b>  |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)        | 790.000.000            |                                           | 790.000.000             |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                | 558                    |                                           | 493                     |

#### **45. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

##### **Bảo lãnh**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận và các công ty con của Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận - bên liên quan cùng Tập đoàn của Công ty với số tiền tối đa bằng số nợ gốc mà ngân hàng sẽ giải ngân cho các công ty này với số tiền là 86,1 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: khoảng 114,8 tỷ VND).

##### **Cam kết thuê hoạt động**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

##### **Cam kết góp vốn**

Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty có các cam kết góp vốn trong tương lai tại các Công ty con gián tiếp, cụ thể như sau:

- Góp vốn vào Công ty Vimarlei - CTCP: Theo giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 201800507 điều chỉnh lần 3 ngày 01 tháng 6 năm 2023, Tổng Công ty cam kết góp 17.171.192,51 Euro. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty Viglacera đã góp tổng cộng 15.131.611,28 EUR bao gồm tiền chuyển khoản với số tiền 13.719.956,93 EUR tương ứng với 360.504.427.631 VND và tài sản có giá trị 1.411.654,35 EUR tương ứng với 35.010.439.495 VND.
- Góp vốn thành lập các công ty con với tổng số tiền cam kết đầu tư dự kiến là 484.500.000.000 VND.

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

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

| Bên liên quan                                           | Mối quan hệ                        |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                          | Công ty mẹ                         |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | Công ty cùng Tập đoàn              |
| Công ty TNHH Mua bán điện GELEX                         | Công ty cùng Tập đoàn              |
| Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận            | Công ty cùng Tập đoàn              |
| Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ                            | Công ty cùng Tập đoàn              |
| Công ty SanVig - CTCP                                   | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn                        | Công ty liên kết                   |
| Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam                          | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II                    | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều                    | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Vinafacade                              | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera      | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng                   | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đường                 | Công ty liên kết                   |
| Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội                    | Công ty liên kết                   |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 | Bên liên quan với quản lý chủ chốt |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)               | Bên liên quan với quản lý chủ chốt |
| Ông Bùi Lê Cao Kế                                       | Phó Tổng Giám đốc                  |

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

|                                                         | Năm nay<br>VND         | Năm trước<br>VND       |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>           |                        |                        |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)               | 308.772.508.257        | -                      |
| Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam                          | 6.795.621.550          | 7.608.251.400          |
| Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 | 5.596.000.000          | -                      |
| Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận            | 1.137.532.145          | 1.260.744.053          |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                          | 867.044.731            | 3.461.633.104          |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II                    | 144.511.000            | 177.099.200            |
| Công ty SanVig - CTCP                                   | 65.123.608             | 1.488.926.400          |
|                                                         | <b>323.378.341.291</b> | <b>13.996.654.157</b>  |
| <b>Mua hàng hóa và dịch vụ</b>                          |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều                    | 141.444.438.616        | 179.874.110.940        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera      | 81.652.883.225         | 81.990.467.985         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                          | 27.437.441.490         | 2.191.512.304          |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II                    | 55.753.878.456         | 67.754.029.724         |
| Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX                      | 250.873.006            | -                      |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                          | 45.000.000             | -                      |
| Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn                        | -                      | 681.600.900            |
| Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ                            | -                      | 14.754.498.000         |
| Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện Việt Nam                   | -                      | 312.648.660            |
|                                                         | <b>306.584.514.793</b> | <b>347.558.868.513</b> |
| <b>Thu nhập khác</b>                                    |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều                    | 123.272.724            | 136.000.000            |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II                    | 92.727.264             | 92.727.264             |
|                                                         | <b>215.999.988</b>     | <b>228.727.264</b>     |
| <b>Nhận tiền vay</b>                                    |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                          | -                      | 421.000.000.000        |
|                                                         | -                      | <b>421.000.000.000</b> |

|                                                                | Năm nay<br>VND           | Năm trước<br>VND       |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Thanh toán gốc vay</b>                                      |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                                 | 351.000.000.000          | 70.000.000.000         |
|                                                                | <b>351.000.000.000</b>   | <b>70.000.000.000</b>  |
| <b>Cho vay</b>                                                 |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                                 | 1.786.723.582.700        | 840.000.000.000        |
|                                                                | <b>1.786.723.582.700</b> | <b>840.000.000.000</b> |
| <b>Thu hồi khoản cho vay</b>                                   |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                                 | 457.000.000.000          | 100.000.000.000        |
|                                                                | <b>457.000.000.000</b>   | <b>100.000.000.000</b> |
| <b>Chi phí lãi vay</b>                                         |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                                 | 12.478.383.561           | 25.370.273.972         |
|                                                                | <b>12.478.383.561</b>    | <b>25.370.273.972</b>  |
| <b>Góp vốn</b>                                                 |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội                           | 95.695.733.333           | -                      |
| Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam                                 | -                        | 44.742.361.262         |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera             | -                        | 12.500.000.000         |
|                                                                | <b>95.695.733.333</b>    | <b>57.242.361.262</b>  |
| <b>Nhận chuyển nhượng vốn công ty liên kết</b>                 |                          |                        |
| Ông Bùi Lê Cao Kế                                              | 95.695.733.333           | -                      |
|                                                                | <b>95.695.733.333</b>    | <b>-</b>               |
| <b>Điều chỉnh giảm nhận giá trị chuyển nhượng khoản đầu tư</b> |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                                 | 3.638.125.063            | -                      |
|                                                                | <b>3.638.125.063</b>     | <b>-</b>               |
| <b>Nhận cổ tức</b>                                             |                          |                        |
| Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam                                 | -                        | 308.379.947.275        |
| Công ty SanVig - CTCP                                          | -                        | 544.989.939            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera             | -                        | 525.000.000            |
|                                                                | -                        | <b>309.449.937.214</b> |
| <b>Trả cổ tức</b>                                              |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                                 | -                        | 391.740.000.000        |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                                 | -                        | 66.653.190.000         |
|                                                                | -                        | <b>458.393.190.000</b> |
| <b>Lãi cho vay</b>                                             |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                                 | 119.832.188.150          | 59.258.082.195         |
|                                                                | <b>119.832.188.150</b>   | <b>59.258.082.195</b>  |
| <b>Hoàn ứng</b>                                                |                          |                        |
| Ông Bùi Lê Cao Kế                                              | 67.296.850.000           | -                      |
|                                                                | <b>67.296.850.000</b>    | <b>-</b>               |



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

|                                                    | Số cuối năm<br>VND       | Số đầu năm<br>VND      |
|----------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                 |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera | 57.280.103.801           | 56.464.170.160         |
| Công ty Cổ phần Vinafacade                         | 1.162.476.935            | 1.162.476.935          |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều               | 1.047.613.536            | -                      |
| Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn                   | 264.377.196              | 264.377.196            |
| Công ty Cổ phần Điện lực GELEX                     | -                        | 420.528.062.534        |
|                                                    | <b>59.754.571.468</b>    | <b>478.419.086.825</b> |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>            |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều               | 4.266.499.134            | 1.454.652.401          |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II               | 1.313.905.941            | 134.140.785            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera | 244.594.036              | 344.594.036            |
|                                                    | <b>5.824.999.111</b>     | <b>1.933.387.222</b>   |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>            |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội               | 9.145.980.900            | -                      |
| Công ty SanVig - CTCP                              | 6.631.207.759            | 6.362.716.159          |
| Công ty Cổ phần Vinafacade                         | 3.251.146.276            | 3.251.146.276          |
| Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng              | 1.613.021.675            | 1.613.021.675          |
| Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống            | 1.045.739.585            | 1.045.739.585          |
| Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II               | 947.803.785              | 1.388.028.514          |
| Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam                     | 813.385.600              | 851.354.645            |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều               | 300.000.000              | 2.357.149.698          |
| Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn                   | 66.492.503               | 77.789.503             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera | 66.210.880               | 8.324.800              |
|                                                    | <b>23.880.988.963</b>    | <b>16.955.270.855</b>  |
| <b>Phải thu dài hạn của khách hàng</b>             |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều               | 2.142.749.698            | -                      |
|                                                    | <b>2.142.749.698</b>     | -                      |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                      |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống            | 2.701.986.296            | 2.701.986.296          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera | 2.006.710.000            | 2.053.370.612          |
| Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều               | 750.952.000              | 750.952.000            |
| Công ty TNHH MTV Năng Lượng GELEX Ninh Thuận       | 47.053.301               | 57.940.288             |
| Ông Bùi Lê Cao Kế                                  | -                        | 67.296.850.000         |
|                                                    | <b>5.506.701.597</b>     | <b>72.861.099.196</b>  |
| <b>Phải thu về cho vay ngắn hạn</b>                |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                     | 1.349.723.582.700        | -                      |
|                                                    | <b>1.349.723.582.700</b> | -                      |
| <b>Phải thu về cho vay dài hạn</b>                 |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                     | 820.000.000.000          | 840.000.000.000        |
|                                                    | <b>820.000.000.000</b>   | <b>840.000.000.000</b> |
| <b>Các khoản đi vay</b>                            |                          |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX                     | -                        | 351.000.000.000        |
|                                                    | -                        | <b>351.000.000.000</b> |

*Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Thù lao Hội đồng quản trị trong năm:*

|                                                        | Năm nay<br>VND       | Năm trước<br>VND     |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thù lao của Hội đồng Quản trị                          | 1.857.000.000        | 2.467.000.000        |
| Lương và các khoản phúc lợi khác của Ban Tổng Giám đốc | 7.347.705.001        | 6.591.440.000        |
|                                                        | <u>9.204.705.001</u> | <u>9.058.440.000</u> |

**47. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ngày 24 tháng 02 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 93.423.288 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("Dầu khí Long Sơn") với số tiền 934.232.880.000 VND trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Dầu khí Long Sơn. Sau giao dịch này, tỷ lệ nắm giữ cổ phần của Công ty tại Dầu khí Long Sơn sẽ tăng lên 65% sau khi hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc tăng vốn.



Nguyễn Thị Hoàng Ngân  
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

