ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI BIỂU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

GELEX INFRA

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/12/2016, Sở Tài Chính Tp. Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2025)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...448.../GCN-UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 25 tháng 11 năm 2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung được cung cấp tại địa điểm sau từ ngày:...

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Trụ sở chính: Tòa nhà GELEX, số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 024 7306 3628

Website: https://GELEX-infra.vn/

Phụ trách công bố thông tin:

Ông: Bùi Đăng Khoa Chức vụ: Giám đốc tài chính - Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

Điện thoại: 024 7306 3628

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/12/2016, Sở Tài Chính Tp. Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2025)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá chào bán: Theo kết quả trúng đấu giá nhưng không thấp hơn 28.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 100.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 1.000.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng)*

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza, 16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 7105 0000 Fax: (84-24) 6288 5678

Website: www.deloitte.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIX

Trụ sở chính: Tầng 22, số 52 Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 4456 8888 Fax: (84-24) 3978 5380

Website: https://vixs.vn

MỤC LỤC

I. **NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH** 5
1. Tổ chức phát hành 5
2. Tổ chức tư vấn 5
II. **CÁC NHÂN TỐ RỦI RO** 5
1. Rủi ro về kinh tế 5
2. Rủi ro luật pháp 10
3. Rủi ro đặc thù 10
4. Rủi ro về đợt chào bán 13
5. Rủi ro pha loãng 14
6. Rủi ro quản trị công ty 15
7. Rủi ro khác 15
III. **CÁC KHÁI NIỆM** 16
IV. **TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH** 16
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành 16
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 17
3. Cơ cấu tổ chức của Công ty 19
4. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty 21
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành 23
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty 31
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác ... 35
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành 38
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài 38
10. Hoạt động kinh doanh 41
11. Chính sách đối với người lao động 100
12. Chính sách cổ tức 102
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty 102
14. Thông tin về những cam kết, bảo lãnh của Công ty với các đơn vị thành viên 102
15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán 103
16. Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xoá án tích 103
17. Thông tin về việc tổ chức phát hành, người đại diện theo pháp luật của tổ chức phát hành không bị xử lý vi phạm trong thời hạn 02 năm tính đến thời điểm đăng ký chào bán do thực hiện hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động về chứng khoán và thị trường chứng khoán quy định tại Điều 12 Luật Chứng khoán năm 2019 và Khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán 103
V. **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH** 104

1. Kết quả hoạt động kinh doanh 104
2. Tình hình tài chính 107
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của CTCP Hạ tầng GELEX 135
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức 136
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG 138
1. Thông tin về cổ đông sáng lập 138
2. Thông tin về cổ đông lớn 138
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng 141
VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 164
1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông 164
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu 164
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: 100.000.000 cổ phiếu (cổ phiếu phát hành mới của Tổ chức phát hành) 164
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 1.000.000.000.000 đồng 164
5. Giá chào bán dự kiến: 164
6. Phương pháp tính giá: 164
7. Phương thức phân phối 166
8. Đăng ký mua cổ phiếu 168
9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu 169
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu 170
11. Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu 170
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành 170
13. Huỷ bỏ đợt chào bán 170
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài 171
15. Các loại thuế có liên quan 171
16. Thông tin về các cam kết 172
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 174
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 174
1. Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu và kế hoạch sử dụng vốn: 174
2. Thông tin về việc góp tăng vốn tại Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng 176
3. Tái cấu trúc tài chính Công ty 183
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN 187
1. Tổ chức kiểm toán 187
2. Tổ chức tư vấn 187
XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ 187
XII. PHỤ LỤC 188

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Ông: Lê Tuấn Anh	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông: Lương Thanh Tùng	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông: Bùi Đăng Khoa	Chức vụ: Giám đốc tài chính
Bà: Nguyễn Thị Hoàng Ngân	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIX

Đại diện theo pháp luật:	Ông Trương Ngọc Lân
Chức vụ:	Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 2508/2025/HĐTVPH/GEI – VIX ngày 25 tháng 08 năm 2025 với Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư dự kiến mua Cổ Phiếu nên xem xét kỹ lưỡng các yếu tố rủi ro đề cập tại Bản cáo bạch này trước khi mua Cổ phiếu. Việc xảy ra một hoặc nhiều sự kiện được trình bày dưới đây có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Phát Hành và có thể ảnh hưởng đến đợt chào bán, giá chào bán Cổ phiếu và kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Ngoài ra, có thể có những vấn đề cần quan tâm và những rủi ro khác có thể gây ảnh hưởng đến khoản đầu tư vào Cổ phiếu nhưng Tổ Chức Phát Hành hiện nay chưa biết đến hoặc được cho là không trọng yếu.

1. Rủi ro về kinh tế

Hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX nói riêng luôn gắn bó và chịu ảnh hưởng từ tình hình kinh tế chung và thị trường mà doanh nghiệp hoạt động. Môi trường kinh tế năng động, tăng trưởng tích cực sẽ tạo cho doanh nghiệp cơ hội để ổn định và phát triển, ngược lại nếu tình hình kinh tế biến động tiêu cực sẽ có thể gây khó khăn cho hoạt động của doanh nghiệp. Các yếu tố quan trọng thường được xem xét để đánh giá sức khỏe của kinh tế là tốc độ tăng trưởng, chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá,…

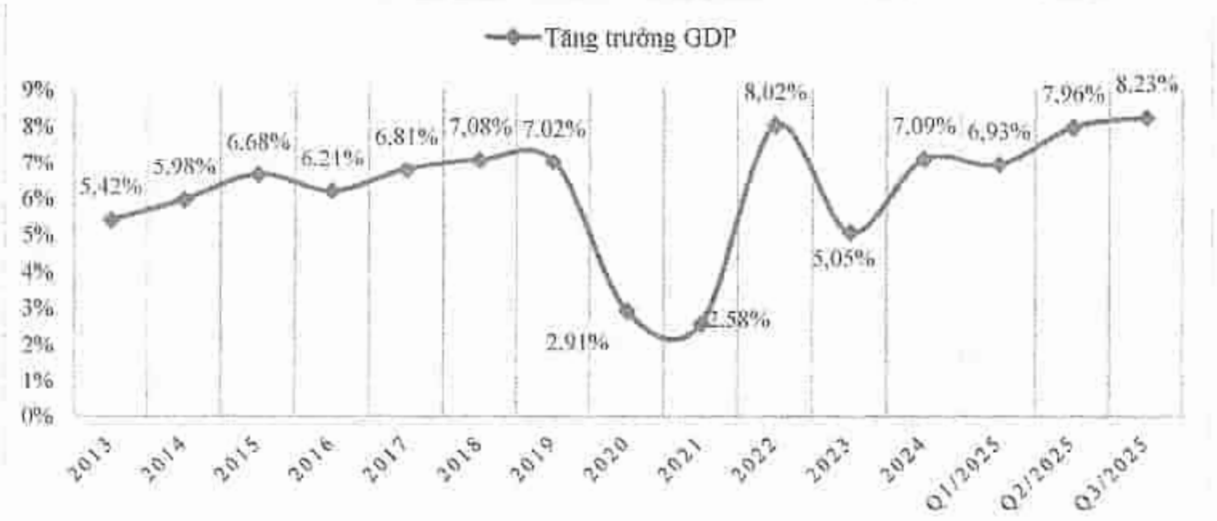
1.1. Tăng trưởng kinh tế

Tình hình tăng trưởng hoặc suy thoái của nền kinh tế tác động lên các ngành khác nhau với mức độ không tương đồng.

Năm 2024, nền kinh tế Việt Nam đã có nhiều chuyển biến tích cực so với năm trước. Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2024 đạt 476,3 tỷ USD, tăng trưởng 7,09% so với năm 2023. Mức tăng trưởng GDP năm 2024 trở về mức gần tương đương với giai đoạn 2018 - 2019 trước đại dịch Covid-19, và là năm tăng trưởng cao thứ hai trong giai đoạn 5 năm gần nhất 2020 – 2024, chỉ thấp hơn mức tăng năm 2022 là năm nền kinh tế khôi phục từ mức nền thấp do dịch bệnh. Trong năm 2024, có 9/12 tháng có Chỉ số Quản lý thu mua (PMI) đạt trên ngưỡng 50, cho thấy rằng mặc dù chưa hoàn toàn vượt qua giai đoạn khó khăn, sức sản xuất của nền kinh tế đã dần có sự phục hồi đáng kể so với năm 2023. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 8,4% so với cùng kỳ, với động lực từ các ngành công nghiệp chế biến chế tạo và xây dựng. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành cả nước ước đạt 6.391 nghìn tỷ đồng, tăng 9,0% so với năm trước, nếu loại trừ yếu tố lạm phát thì tốc độ tăng trưởng đạt 5,9%, giảm 0,9 điểm phần trăm so với mức 6,8% của năm 2023 do lĩnh vực bán lẻ hàng hóa tăng trưởng thấp hơn cùng kỳ. Xuất – nhập khẩu là điểm sáng của nền kinh tế với tăng trưởng hai chữ số, nhờ đó mà ngành vận tải, kho bãi cũng đã đạt mức tăng ấn tượng là 10,82%, đóng góp 0,68 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế năm 2024.

Biểu đồ 1. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam

Đơn vị: % - so với cùng kỳ



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Trong 9 tháng đầu năm 2025, GDP tiếp tục tăng trưởng tích cực với tốc độ tăng trưởng GDP so với cùng kỳ trong Quý I, Quý II và Quý III/2025 lần lượt đạt 6,93%, 7,96% và 8,23%, trong đó mức tăng trưởng GDP của Quý III/2025 được ghi nhận là mức tăng trưởng quý cao thứ hai trong toàn bộ giai đoạn 2011 – 2025, chỉ thấp hơn mức tăng 14,38% của Quý III năm 2022. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025, GDP đạt mức tăng trưởng khoảng 7,85% so với cùng kỳ năm trước. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 5,36% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%; khu vực dịch vụ tăng 8,49%, đóng góp 51,59%.

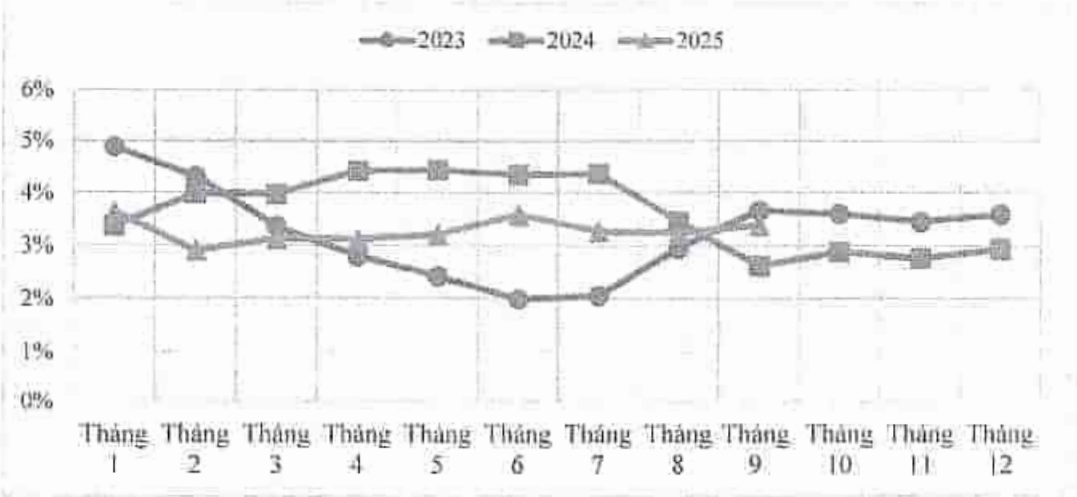
Ngành nghề thuộc nhóm thiết yếu như cung cấp nước sạch ít chịu ảnh hưởng hơn khi nền kinh tế có nhiều biến động, nhưng đối với các ngành như bất động sản và vật liệu xây dựng thường chịu tác động trực tiếp khi chu kỳ kinh tế thay đổi. Trong giai đoạn tăng trưởng của nền kinh tế, nhu cầu chi tiêu gia tăng, chi tiêu công và đầu tư tăng lên và sản xuất công nghiệp tích cực, kéo theo sự gia tăng nhu cầu về xây dựng hạ tầng, bất động sản dân cư, cũng như nhu cầu đất công

nghiệp. Ngược lại, khi kinh tế suy thoái, ngành bất động sản có thể chịu ảnh hưởng mạnh và rơi vào tình trạng suy thoái. Tăng trưởng kinh tế thường được đánh giá thông qua sự tăng trưởng của GDP trong kỳ so với cùng kỳ năm trước. Nền kinh tế tăng trưởng tích cực là một trong các điều kiện phát triển thuận lợi cho Công ty trong thời gian tới. Tuy nhiên, với một nền kinh tế có độ mở cao (chỉ số kim ngạch xuất nhập khẩu/GDP > 150%), kinh tế Việt Nam vẫn còn phải đối mặt với nhiều thách thức và rủi ro khi kinh tế thế giới diễn biến phức tạp.

1.2. Lạm phát

Rủi ro lạm phát có thể gây ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của doanh nghiệp từ hai khía cạnh: (1) mặt bằng giá cả tăng cao làm giảm sức mua của nền kinh tế, dẫn đến xu hướng thắt chặt chi tiêu khiến doanh số bán hàng hóa và dịch vụ sụt giảm; và (2) lạm phát làm tăng giá cả chi phí đầu vào, trong khi vị thế của doanh nghiệp trong ngành không đủ lớn để chuyển giao gánh nặng chi phí thông qua tăng giá sản phẩm – dịch vụ mà không mất đi thị phần và khách hàng, khiến cho doanh nghiệp khó khăn để bảo vệ biên lợi nhuận trong môi trường lạm phát.

Biểu đồ 2. Chỉ số CPI của Việt Nam so với cùng kỳ theo tháng



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Tình hình lạm phát thường được đo lường qua chỉ số lạm phát cơ bản, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) và chỉ số giá sản xuất (PPI). Kế hoạch lạm phát năm 2025 của Việt Nam đặt mục tiêu kiểm soát lạm phát tương đối thận trọng, ở mức 4,5 - 5% theo Nghị quyết 192/2025/QH15 ngày 19/02/2025. Trong 9 tháng đầu năm 2025, chỉ số CPI của Việt Nam cho thấy tình hình lạm phát vẫn đang trong kiểm soát. Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, chỉ số CPI tháng 9/2025 tăng 0,42% so với tháng trước và tăng 3,38% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân 9 tháng đầu năm 2025, lạm phát cơ bản tăng 3,19% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng 3,27% của CPI bình quân chung, nguyên nhân chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, giá dịch vụ y tế là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản. Chỉ số CPI trong Quý III giảm so với quý liền trước và tương đối ổn định, CPI bình quân 9 tháng đầu năm 2025 thấp hơn so với mức cùng kỳ năm 2024.

Chỉ số lạm phát có thể tiếp tục được kiểm soát tốt trong 3 tháng cuối của năm 2025 nhờ sự ổn định giá cả của các nhóm hàng lớn trong giỏ hàng hóa như: (1) giá cả lương thực thực phẩm diễn biến tương đối tích cực như giá gạo các loại tiếp tục giữ xu hướng bình ổn trong Quý III/2025, dự báo có thể ổn định trong các tháng còn lại, trong khi giá thịt heo sau khi tăng mạnh và neo cao trong Quý I-II/2025 đã có xu hướng đi xuống trong Quý III/2025 nhờ nguồn cung dồi dào hơn; (2) giá nhiên liệu như xăng, dầu diezel duy trì mức giá tương đối thấp và bình ổn từ đầu năm, giá

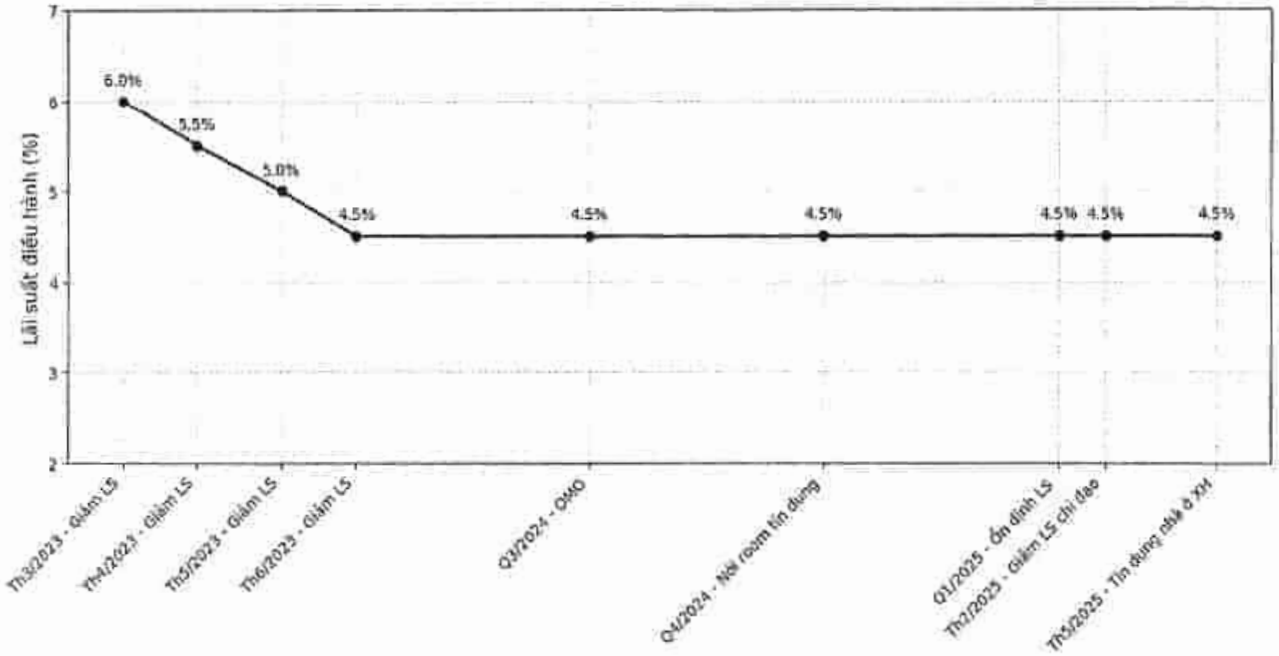
dầu thế giới tăng chậm và chưa có động lực tăng giá rõ rệt cho đến thời điểm đầu Quý IV/2025. Tuy nhiên lạm phát vẫn còn có thể chịu áp lực từ các yếu tố: (1) giá cả nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng cao trong năm 2025 do giá thuê nhà, điện và nước sinh hoạt đều tăng và (2) thời điểm Quý IV hàng năm thường nhạy cảm với lạm phát so nhu cầu mua sắm phục vụ lễ, tết tăng cao.

1.3. Lãi suất

Sự biến động về lãi suất sẽ tác động trực tiếp lên chi phí lãi vay của các doanh nghiệp có vay nợ và doanh thu tài chính là lãi tiền gửi ngân hàng hoặc thu nhập từ lãi của các tài sản tài chính khác. Mức độ ảnh hưởng của rủi ro lãi suất lên các doanh nghiệp là khác nhau, phụ thuộc vào cấu trúc nguồn vốn và cơ cấu tài sản của từng doanh nghiệp.

Mặt bằng lãi suất tại Việt Nam bị ảnh hưởng bởi các yếu tố thị trường và yếu tố chính sách. Trong đó các yếu tố thị trường thường là lạm phát, nợ xấu, tỷ lệ tăng trưởng tín dụng và thanh khoản hệ thống ngân hàng, … Yếu tố chính sách là chính sách tiền tệ của Chính phủ, tùy thuộc vào từng giai đoạn khác nhau, Ngân hàng nhà nước sẽ áp dụng các công cụ khác nhau để phù hợp với mục tiêu vĩ mô. Trong các năm gần đây, Ngân hàng nhà nước Việt Nam đã sử dụng lãi suất điều hành và công cụ thị trường mở (OMO) để điều hành lãi suất.

Biểu đồ 3. Diễn biến lãi suất tái cấp vốn năm 2023 – 2025

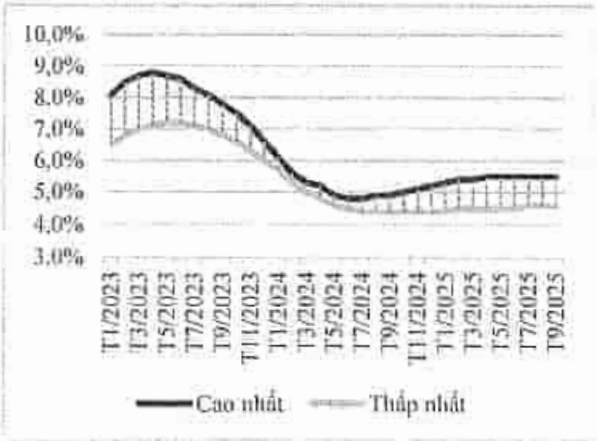


(Nguồn: Ngân hàng Nhà nước)

Trong 09 tháng đầu năm 2025, mặt bằng lãi suất ngân hàng khá ổn định và được duy trì ở mức thấp so với giai đoạn lãi suất lập đỉnh vào năm 2023. Diễn biến lãi suất huy động của các ngân hàng trong nửa đầu năm có xu hướng đi ngang hoặc giảm nhẹ, xu hướng giảm chủ yếu được ghi nhận tại các ngân hàng đã tăng lãi suất trước đó, mức lãi suất ít được điều chỉnh trong Quý III và gần như đi ngang ở hầu hết các ngân hàng. Tại thời điểm cuối Quý III/2025, lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng của các ngân hàng chủ yếu ở mức quanh 5,5% - 6%/năm. Mặt bằng lãi suất trong 03 tháng cuối năm 2025 được kỳ vọng sẽ có xu hướng đi ngang và có thể phục hồi nhẹ tại cuối năm nhờ (1) lạm phát trong ngưỡng kiểm soát, NHNN có dư địa để điều hành chính sách tiền tệ và Chính phủ định hướng duy trì mặt bằng lãi suất ở mức thấp để hỗ trợ doanh nghiệp, (2) tín

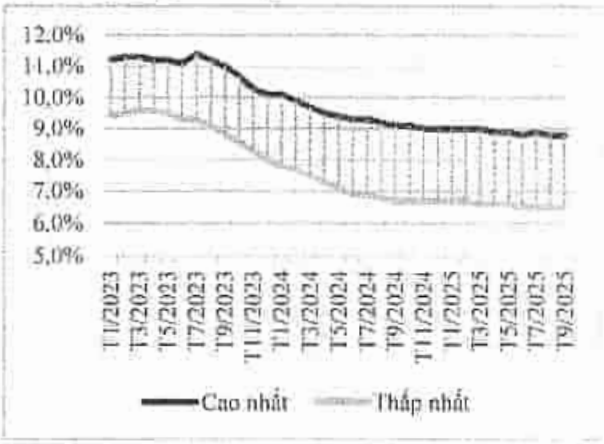
dụng tăng trưởng trong kế hoạch, đà tăng trưởng của dư nợ tín dụng là động lực chính giúp lãi suất phục hồi, (3) các Ngân hàng Trung ương (NHTW) trên thế giới có xu hướng có tiếp tục chính sách nới lỏng tiền tệ: ECB tiếp tục cắt giảm lãi suất điều hành thêm 25bps (điểm cơ bản) trong tháng 6/2025 và FED đã cắt giảm lãi suất cho vay 25bps xuống mức 4,0-4,25% vào ngày 17/09/2025.

Biểu đồ 4. Lãi suất huy động kỳ hạn 6-12 tháng bình quân



(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu của các NHTM)

Biểu đồ 5. Lãi suất cho vay sản xuất kinh doanh thông thường



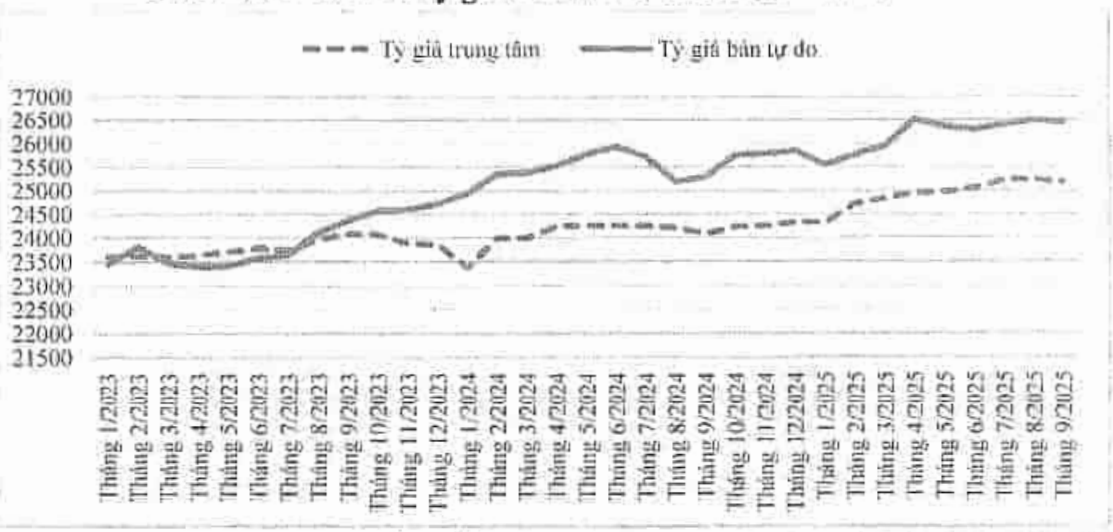
(Nguồn: Tổng hợp từ số liệu của các NHTM)

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX là công ty đầu tư sở hữu vốn, thực hiện góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết hoạt động trong các lĩnh vực vật liệu xây dựng, bất động sản và hạ tầng tiện ích. Vì vậy Công ty có sử dụng nguồn vốn vay để tài trợ cho hoạt động góp vốn. Do đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng khi có biến động lãi suất.

1.4. Tỷ giá

Biến động tỷ giá ảnh hưởng trực tiếp đến các doanh nghiệp có doanh thu bằng đồng ngoại tệ, xuất khẩu, hoặc nhập khẩu nguyên liệu đầu vào. Đối với Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, tỷ giá có thể tác động đến kết quả kinh doanh của Công ty, đồng thời công ty con của Công ty là Tổng công ty Viglacera – CTCP có hoạt động kinh doanh xuất khẩu vật liệu xây dựng đến các khách hàng tại thị trường Mỹ, châu Âu,… Ngoài ra, trong hoạt động kinh doanh Công ty có phát sinh các khoản vay bằng USD, tuy nhiên, Công ty đã áp dụng các phương án phòng vệ rủi ro tỷ giá cho toàn bộ dư nợ bằng đồng USD bằng cách ký kết hợp đồng hoán đổi tỷ giá với các ngân hàng trong nước để cố định tỷ giá trong suốt thời gian còn dư nợ vay nên rủi ro tỷ giá ảnh hưởng không đáng kể đến hoạt động kinh doanh của Hạ tầng GELEX.

Biểu đồ 6. Diễn biến tỷ giá USD/VND năm 2023 - 2025



(Nguồn: Tổng hợp từ Ngân hàng Nhà nước và Vietcombank)

Tỷ giá USD/VND đã có xu hướng tăng mạnh trong năm 2024 và tiếp tục đi lên trong năm 2025. Tỷ giá trung tâm bình quân cả năm 2024 ước tính đã tăng 1,4% so với năm liền trước, trong khi tỷ giá bán tự do bình quân tăng mạnh đến 6,7% so với bình quân cùng kỳ và đạt mốc lịch sử, chạm ngưỡng 25.500. Xu hướng tăng của tỷ giá vẫn duy trì trong 09 tháng đầu năm 2025, với mức tỷ giá trung tâm USD/VND trong Quý III/2025 đã vượt mốc 25.000 và tỷ giá USD/VND tại thị trường tự do đã tiến gần đến mốc 26.500. Tỷ giá 9 tháng đầu năm tăng cao chủ yếu do các nguyên nhân từ trong nước, bao gồm việc Kho bạc Nhà nước chào mua 1,8 tỷ USD từ các ngân hàng thương mại trong 6 tháng đầu năm khiến cho nguồn cung ngoại tệ thắt chặt, trong khi nhu cầu ngoại tệ của các doanh nghiệp trong nước cao để phục vụ hoạt động nhập khẩu. Cán cân thương mại của Việt Nam mở rộng trở lại trong Quý III/2025, tuy nhiên phần lớn thặng dư đến từ khu vực FDI trong khi khu vực doanh nghiệp trong nước tiếp tục có xu hướng nhập siêu. Mặt khác, việc lãi suất VND liên ngân hàng giảm đã khiến chênh lệch lãi suất VND – USD đảo chiều âm mạnh, gây thêm áp lực lên tỷ giá. Ngoài ra, các yếu tố từ bên ngoài như diễn biến khó lường từ các chính sách thuế quan của Mỹ và nguy cơ cáo buộc thao túng tiền tệ có thể ảnh hưởng đến chính sách điều hành tỷ giá trong các tháng cuối năm 2025.

Đối với Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, tỷ giá có thể tác động đến kết quả kinh doanh của Công ty, đồng thời công ty con của Công ty là Tổng Công ty Viglacera – CTCP có hoạt động kinh doanh xuất khẩu vật liệu xây dựng đến các khách hàng tại thị trường Mỹ, châu Âu,... Ngoài ra, Công ty có vay vốn từ ngân hàng nước ngoài, là các khoản vay bằng đồng USD nên hoạt động kinh doanh của Công ty cũng chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi yếu tố rủi ro về tỷ giá hối đoái.

2. Rủi ro luật pháp

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX hiện đang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp, Luật đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư,... Ngoài ra, khi thực hiện chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng và thực hiện niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán, Công ty sẽ cần tuân thủ các quy định tại Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các nghị định, thông tư hướng dẫn liên quan.

Khung pháp lý kinh tế của Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn xây dựng và hoàn thiện để bắt kịp tốc độ phát triển kinh tế và hội nhập với quốc tế, do vậy sự thay đổi cần thiết có thể xảy ra để điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế. Những thay đổi về Luật pháp không nằm trong tầm kiểm soát của Công ty, và Công ty không thể đảm bảo rằng các luật, quy chế, quy định về các ngành nghề, hoạt động mà Công ty đang kinh doanh sẽ không thay đổi hoặc/và điều chỉnh trong tương lai. Mọi thay đổi và diễn giải, hướng dẫn pháp luật hiện hành, tùy theo mức độ, có thể trực tiếp và/hoặc gián tiếp gây ra những kết quả không mong đợi và ảnh hưởng bất lợi đáng kể tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nếu không có sự thích ứng và điều chỉnh kịp thời.

3. Rủi ro đặc thù

Hiện nay, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX sở hữu vốn tại các công ty con, công ty liên kết hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực: bất động sản, vật liệu xây dựng và hạ tầng tiện ích (nước sạch, điện). Mỗi lĩnh vực trên đều có rủi ro đặc thù riêng biệt cần được quản lý và kiểm soát chặt chẽ.

3.1. Rủi ro đối với ngành bất động sản

a. Rủi ro biến động chuỗi cung ứng và chuỗi giá trị

Ngành bất động sản khu công nghiệp đã được hưởng lợi lớn từ sự chuyển dịch chuỗi cung ứng. Trong giai đoạn 2018 – 2024. Cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung nổ ra đã giúp Việt Nam thu hút một lượng FDI đáng kể nhờ xu hướng chuyển dịch nhà máy từ Trung Quốc đến các nước lân cận. Một lượng đáng kể dòng vốn FDI trong giai đoạn trên đến từ các doanh nghiệp Hàn Quốc, Trung Quốc, Đài Loan đến thiết lập cơ sở sản xuất để định hướng xuất khẩu sang Mỹ. Trong xu

hướng này, cùng với Indonesia, Việt Nam thuộc nhóm quốc gia đón nhận làn sóng FDI mạnh mẽ nhất. Trong nửa đầu năm 2025, tổng thống Mỹ Donald Trump đã công bố một loạt thay đổi trong chính sách thương mại, đặc biệt là thuế đối ứng áp dụng đến các đối tác thương mại. Điều này đã gây ra rủi ro trong việc thu hút nguồn vốn FDI và sẽ ảnh hưởng đến chiến lược xúc tiến đầu tư của Việt Nam. Tổng số vốn FDI đăng ký vào Việt Nam lũy kế đến hết tháng 9/2025 tăng 15,2% so với cùng kỳ, số vốn FDI thực hiện cũng tăng trưởng 8,5%. Tuy nhiên, mặc dù vẫn duy trì tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ, tốc độ gia tăng vốn FDI có xu hướng chậm hơn trong Quý III/2025, vì vậy các doanh nghiệp vẫn cần thận trọng theo dõi để phản ứng kịp thời trước mọi diễn biến khó lường có thể ảnh hưởng đến xu hướng của chuỗi cung ứng.

b. Rủi ro trong thu xếp nguồn vốn

Các dự án đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, bất động sản thương mại có nguồn vốn đầu tư lớn và chu kỳ thu hồi vốn dài, do vậy doanh nghiệp thường đối mặt với rủi ro trong huy động và cân đối nguồn vốn. Đối với Hạ tầng GELEX cũng như các đơn vị thành viên hoạt động trong lĩnh vực bất động sản luôn phải đối mặt với rủi ro chung của thị trường vốn để tiếp cận với các nguồn vốn vay cho đầu tư dự án. Biến động lãi suất có thể làm gia tăng chi phí tài chính, ảnh hưởng đến dòng tiền và hiệu quả đầu tư. Bên cạnh đó, cơ cấu nguồn vốn của các dự án còn bao gồm vốn góp của chủ đầu tư và nguồn vốn huy động từ khách hàng, trong khi các nguồn này chịu ảnh hưởng bởi tiến độ pháp lý, uy tín chủ đầu tư và diễn biến thị trường.

c. Rủi ro về tiến độ

Do đặc thù đầu tư dài hạn, các đơn vị hoạt động trong lĩnh vực bất động sản có thể gặp rủi ro chậm tiến độ do vướng mắc pháp lý, thiếu nguồn vốn hoặc thị trường bất động sản rơi vào chu kỳ suy thoái, dẫn đến chậm tiến độ xây dựng và bán hàng. Rủi ro đặc thù này có thể gây ảnh hưởng đến kế hoạch doanh thu, hiệu quả đầu tư, và dòng tiền của các công ty thực hiện dự án, từ đó ảnh hưởng đến tình hình tài chính chung của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX.

d. Rủi ro do cơ sở hạ tầng chưa đồng bộ

Hệ thống giao thông vận tải, cơ sở hạ tầng logistics là một yếu tố quan trọng quyết định mức độ hấp dẫn nhà đầu tư đối với các dự án bất động sản khu công nghiệp. Các địa phương có hệ thống kho bãi, sân bay, cầu cảng, đường bộ thuận lợi như Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Long An… luôn được các doanh nghiệp ưu tiên để xây dựng cơ sở sản xuất, tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp cao và giá cho thuê vượt trội so với mức trung bình.

Cơ sở hạ tầng giao thông và logistics chưa hoàn thiện tại một số địa phương nơi các đơn vị thành viên của Công ty hoạt động sẽ ảnh hưởng đến việc vận chuyển vật tư xây dựng, hàng hóa, từ đó ảnh hưởng đến tiến độ thi công các dự án và chi phí đầu tư. Ngoài ra, tiến độ phát triển hạ tầng chậm sẽ làm giảm tính hấp dẫn của dự án đối với nhà đầu tư và khách hàng, làm kéo dài tiến độ bán hàng của dự án.

e. Rủi ro pháp lý và thủ tục dự án Khu công nghiệp

Viglacera là công ty con đóng góp lớn nhất vào lĩnh vực kinh doanh các dự án Khu công nghiệp của Công ty. Là công ty có kinh nghiệm nhiều năm trong việc triển khai đầu tư các dự án khu công nghiệp, Viglacera cũng như Công ty luôn đảm bảo quá trình thực hiện các dự án Khu công nghiệp đáp ứng đầy đủ thủ tục pháp lý theo quy định của pháp luật. Các dự án Khu công nghiệp hiện nay của các đơn vị thành viên của Công ty đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc đang trong quá trình xin thay đổi tổng mức đầu tư. Ngoài ra, công tác thu hồi đất, giải phóng mặt có thể kéo dài hơn dự kiến dẫn đến Công ty có thể gặp các rủi ro về việc kéo dài thời gian thực hiện dự án. Tuy nhiên, Công ty đánh giá rủi ro về pháp lý và thủ tục dự án khu công nghiệp với Công ty là không lớn.

3.2. Rủi ro đối với ngành vật liệu xây dựng

a. Rủi ro biến động nhu cầu vật liệu xây dựng

Lĩnh vực vật liệu xây dựng biến động song hành cùng sự phát triển thị trường bất động sản. Khi thị trường bất động sản chững lại trong giai đoạn 2022 – 2023, các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng đã chịu rủi ro về nhu cầu nguyên vật liệu xây dựng giảm khiến kết quả kinh doanh của toàn ngành giảm mạnh, vì vậy đã ảnh hưởng đáng kể tới doanh thu từ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng gồm: kính, sứ, sen vòi và gạch nung của các đơn vị thành viên của Công ty. Nhu cầu thị trường sụt giảm trực tiếp ảnh hưởng đến doanh số bán hàng, làm phát sinh lỗ, gia tăng hàng tồn kho và ứ đọng vốn của doanh nghiệp.

b. Rủi ro biến động giá cả nguyên - nhiên vật liệu

Chi phí cho nguyên - nhiên vật liệu chiếm khoảng 60 – 65% chi phí sản xuất kinh doanh của lĩnh vực vật liệu xây dựng. Do vậy mọi biến động về giá cả và nguồn cung nguyên vật liệu và nhiên liệu đầu vào có thể gây rủi ro cho hoạt động sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

Đối với nguyên liệu, các đơn vị sản xuất của Công ty sử dụng các nguồn nguyên liệu nội địa, đáp ứng được nhu cầu sản xuất vật liệu xây dựng trong dài hạn: đất sét, cao lanh, felspat tại các mỏ tại Lào Cai, Phú Thọ, Hải Dương, cát trắng Cam Ranh, và nguồn đất sẵn có ở địa phương. Đặc thù của các nguyên liệu này là có giới hạn về trữ lượng, do đó có thể tiềm ẩn rủi ro đến từ gián đoạn nguồn cung, chính sách quản lý tài nguyên của địa phương thay đổi, rủi ro về thời tiết ảnh hưởng đến việc khai thác, vận chuyển, …

Nhiên liệu chính để sản xuất của Công ty là khí gas thiên nhiên để sản xuất và xăng dầu để vận chuyển. Biến động giá dầu và giá khí tự nhiên có thể ảnh hưởng đáng kể đến chi phí đầu vào mảng vật liệu xây dựng của Công ty.

c. Rủi ro cạnh tranh

Các mặt hàng vật liệu xây dựng như gạch ốp lát, sứ vệ sinh, kính trắng chịu áp lực cạnh tranh khốc liệt khi hàng nhập khẩu Trung Quốc, Malaysia tràn vào thị trường. Năm 2024 – 2025, thị trường xây dựng trong giai đoạn tạo dựng, tích lũy, chuẩn bị cho chu kỳ phục hồi, lượng hàng nhập khẩu lớn khiến các doanh nghiệp vật liệu xây dựng nội địa phải cạnh tranh quyết liệt. Không chỉ có số lượng lớn, các mặt hàng từ Trung Quốc thường có giá bán thấp hơn sản phẩm trong nước. Cuộc chiến cạnh tranh bằng giá có thể khiến doanh nghiệp thâm hụt lợi nhuận, thậm chí bán hàng dưới giá vốn.

3.3. Rủi ro của ngành cung cấp nước

a. Rủi ro do lượng nước hạ lưu xuống thấp hoặc thiên tai, lũ lụt:

Vào mùa khô, tại các thời điểm mưa ít, mực nước sông Đà tại khu vực hạ lưu có thể xuống thấp, hồ trữ nước Đầm Bài cạn kiệt gây ảnh hưởng đến khả năng cấp nước của nhà máy nước sạch Sông Đà. Trong các năm gần đây, nguồn nước sông Đà xuống thấp nhất vào năm 2021, chỉ bằng 60 – 70% các năm trước. Nguồn nước của Công ty khai thác từ nguồn nước sông Đà, nên có thể có rủi ro khi xảy ra thiên tai, lũ lụt ảnh hưởng đến nguồn nước sông Đà. Công ty đã ban hành quy chế vận hành của dự án nước sạch Sông Đà, đảm bảo xử lý được các tình huống thiên tai có thể phát sinh.

b. Rủi ro cạnh tranh

Thị trường ngành cấp nước ngày càng cạnh tranh do xu thế xuất hiện nhiều nhà đầu tư mới, trong khi đó các điểm đấu nối với khách hàng hiện hữu của Công ty đã tiệm cận khả năng cung cấp. Mặt khác, tốc độ đô thị hóa ở vùng phía Tây Hà Nội tại địa bàn cấp nước của Công ty chưa thực sự nhanh, khiến cho việc cạnh tranh trở nên gay gắt để có thị phần tại khu vực nội đô.

c. **Rủi ro thay đổi công nghệ**

Với hoạt động cấp nước, tài sản cố định chủ yếu là nhà máy xử lý nước và đường ống truyền dẫn. Các tài sản này có mức đầu tư lớn, thời gian sử dụng dài, tốc độ thay đổi công nghệ không cao. Do vậy Công ty đánh giá rủi ro thay đổi công nghệ là không lớn. Tuy nhiên, do nhà máy nước sạch Sông Đà đã đưa vào vận hành khoảng 15 năm nên các máy móc thiết bị, đường ống dẫn cũng có nguy cơ gặp sự cố nhiều hơn, cần dự phòng các chi phí bảo quản và chi phí sửa chữa lớn hơn.

3.4. Rủi ro liên quan đến hoạt động xuất nhập khẩu và đầu tư nước ngoài

Hiện nay, công ty con của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX là Viglacera có hoạt động đầu tư và xuất khẩu hàng hoá ra thị trường nước ngoài. Hoạt động của Viglacera và các đơn vị thành viên của Viglacera tại các thị trường này có thể phát sinh các rủi ro gắn liền với thị trường nước ngoài như: rủi ro pháp luật, rủi ro chính sách, rủi ro tỷ giá... Bên cạnh đó là các rào cản ngôn ngữ, khác biệt trong văn hóa, tư duy khách hàng, quy trình và hệ thống vận hành giữa 2 quốc gia cũng tiềm ẩn những rủi ro trong hoạt động của đơn vị thành viên này.

3.5. Rủi ro đầu tư đa ngành, đa lĩnh vực

Do hoạt động theo mô hình holding nên Hạ tầng GELEX đầu tư vào 03 lĩnh vực gồm: bất động sản, vật liệu xây dựng và hạ tầng tiện ích (điện, nước). Trong những năm gần đây, bất động sản là lĩnh vực được Công ty và các công ty con tập trung đẩy mạnh đầu tư. Lĩnh vực vật liệu xây dựng đã đi vào giai đoạn hoạt động ổn định, được định hướng phát triển theo hướng đầu tư vào nâng cao công nghệ, đa dạng hóa mẫu mã sản phẩm. Đối với lĩnh vực nước sạch, Công ty đang tập trung đầu tư nhằm tăng công suất cấp nước. Lĩnh vực phát triển và kinh doanh các dự án điện từ nguồn năng lượng tái tạo hiện nay Công ty không có đơn vị thành viên nào trực tiếp triển khai, tuy nhiên đây vẫn là một trong những lĩnh vực nằm trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty. Do vậy sẽ tiềm ẩn những rủi ro liên quan đến hoạt động đầu tư đa ngành nghề như: nhu cầu vốn lớn, đầu tư dài trải, thời gian đầu tư dài, các rủi ro liên quan đến quy trình và hành lang pháp lý đối với các lĩnh vực là khác nhau đòi hỏi nghiên cứu, đánh giá cẩn trọng và chuyên nghiệp để đảm bảo sự ổn định của toàn hệ thống.

3.6. Rủi ro về chất lượng lợi nhuận:

Trong các năm qua, lợi nhuận hợp nhất toàn Công ty đến từ việc: bán đất và cho thuê đất một lần (lĩnh vực bất động sản), chuyển nhượng công ty con (lĩnh vực điện năng lượng tái tạo), kinh doanh vật liệu xây dựng (đến từ hệ thống các đơn vị thành viên của Viglacera) và hoạt động tài chính. Vì vậy hoạt động đa lĩnh vực sẽ tiềm ẩn rủi ro chất lượng lợi nhuận không đến từ các ngành nghề kinh doanh cốt lõi mà đến từ các hoạt động chuyển nhượng các đơn vị thành viên, các khoản đầu tư tài chính hoặc tiền lãi cho vay vốn đối với các đơn vị thành viên. Tuy nhiên, trong chiến lược phát triển giai đoạn tiếp theo, Công ty sẽ tập trung vận hành phát triển lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp và thương mại, giữ vững sự ổn định trong việc kinh doanh vật liệu xây dựng, mở rộng hoạt động cung cấp nước sạch do hệ thống sản xuất nước sạch được nâng cấp đi vào vận hành. Vì vậy lợi nhuận hợp nhất của toàn Công ty chủ yếu sẽ đến từ các hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm bất động sản, vật liệu xây dựng và kinh doanh nước sạch.

3.7. Rủi ro cấu trúc holding

Hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con, với nhiều công ty con hoạt động sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực khác nhau nên sẽ tiềm ẩn một số rủi ro như sở hữu chéo lẫn nhau. Công ty đảm bảo hoạt động kinh doanh không xảy ra sở hữu chéo giữa Công ty và công ty mẹ, Công ty và các công ty con, giữa các công ty con của công ty với nhau, hoặc Công ty và các đơn vị thành viên khác cùng công ty mẹ với Công ty không đồng thời cùng góp vốn mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau. Từ đó, đảm bảo tính minh bạch trong quản lý tài chính và cấu trúc hoạt động.

4. Rủi ro về đợt chào bán

4.1. Rủi ro của đợt chào bán

Kế hoạch chào bán cổ phiếu của Công ty tiềm ẩn rủi ro không thành công khi nhà đầu không thực hiện mua cổ phiếu đã đăng ký hoặc không đăng ký tham gia mua cổ phần. Kết quả này phụ thuộc nhiều vào diễn biến thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư, cũng như phụ thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng phát triển của Công ty trong tương lai.

Trong đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng, CTCP Hạ tầng GELEX dự kiến chào bán 100.000.000 cổ phiếu tương ứng với 1.000.000.000.000 đồng tính theo mệnh giá. Trường hợp thị trường chứng khoán không thuận lợi như dự kiến, nhà đầu tư có khả năng sẽ chuyển sang tích trữ tài sản thay vì đầu tư vào chứng khoán. Vì vậy Công ty sẽ có khả năng gặp rủi ro là phải hủy bỏ đợt chào bán khi không đáp ứng được điều kiện về tỷ lệ tối thiểu số cổ phiếu có quyền biểu quyết của tổ chức phát hành được bán cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn của tổ chức phát hành theo quy định Điểm b Khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.

4.2. Rủi ro của phương án sử dụng tiền từ đợt chào bán

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/09/2025 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/10/2025 của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 2.800.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn tám trăm tỷ đồng)* (tính theo mức giá khởi điểm 28.000 đồng/cổ phiếu và giả định chào bán được hết 100.000.000 cổ phiếu) sẽ được CTCP Hạ tầng GELEX sử dụng cho mục đích bổ sung nguồn vốn kinh doanh, mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh thông qua góp vốn vào công ty thành viên và tái cấu trúc tài chính Công ty.

Trong trường hợp không chào bán được hết toàn bộ số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán, Công ty có thể gặp rủi ro không thu đủ số tiền dự kiến phân bổ cho các mục đích sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua vì vậy sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán lớn hơn 2.800.000.000.000 đồng, Hội đồng quản trị sẽ chủ động phân bổ số tiền tăng thêm cho mục đích sử dụng vốn phù hợp đảm bảo lợi ích của Công ty, tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất.

5. Rủi ro pha loãng

Sau khi Công ty chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty cũng tăng lên tương ứng:

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 790.000.000 cổ phiếu;
- Tổng số cổ phiếu chào bán dự kiến: 100.000.000 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi chào bán: 890.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến cổ phiếu của Công ty bị pha loãng. Việc pha loãng cổ phiếu có thể như sau:

a. Rủi ro pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) sẽ có thể suy giảm do lợi nhuận sau thuế được chia cho một lượng cổ phiếu lớn hơn.

<u>Công thức tính:</u>

$$EPS = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{A \times 12 + B \times t}{12}$$

A: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành;

B: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm thành công;

t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng).

b. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS):

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt chào bán, nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu đã phát hành thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

c. Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước khi phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng).

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra và mức độ rủi ro cũng phụ thuộc vào tình hình thị trường cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, những rủi ro này cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu của Công ty, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về các vấn đề nêu trên.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro khi công tác quản trị không hiệu quả là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển bền vững của Công ty, gây thiệt hại cho cổ đông của doanh nghiệp. Rủi ro về quản trị công ty có thể phát sinh khi có những biến động trong bộ máy quản trị (HĐQT, Ban Tổng Giám đốc), gây gián đoạn hoặc ảnh hưởng đến công tác quản trị như: (1) thay đổi về cơ cấu sở hữu dẫn đến phát sinh sự thiếu hài hòa về lợi ích và trách nhiệm, mất đồng bộ trong quan điểm điều hành và lãnh đạo của bộ máy quản trị; (2) sự sụt giảm về nhân sự trong bộ máy lãnh đạo hoặc/và bộ máy tổ chức diễn ra bất thường hoặc đột ngột, chưa kịp bù đắp thiếu hụt về mặt nhân sự gây ảnh hưởng đến công tác quản trị và quá trình vận hành của Công ty.

7. Rủi ro khác

Hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng và thiệt hại từ các rủi ro bất khả kháng khác như thiên tai, môi trường, dịch bệnh quy mô lớn, chiến tranh, tranh chấp trên biển, khủng bố, bất ổn chính trị, bãi công, ... Các rủi ro này mang tính bất thường và ít khi xảy ra nhưng có thể gây hậu quả nghiêm trọng cho nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng nếu phát sinh.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

UBCKNN	Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước
HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
VSDC	Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX
Công ty	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX
Hạ tầng GELEX	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX
GELEX	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX
Viglacera/VGC	Tổng Công ty Viglacera - CTCP
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
Ban TGĐ	Ban Tổng Giám đốc
BKS	Ban Kiểm soát
TTCK	Thị trường chứng khoán
Giấy ĐKDN/ĐKKD	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/kinh doanh
CTCP	Công ty cổ phần
BCTC	Báo cáo tài chính
IPO	Chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng
SXKD	Sản xuất kinh doanh
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
VĐL	Vốn điều lệ
VND	Việt Nam Đồng
KCN	Khu công nghiệp
BĐS	Bất động sản

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản khác có liên quan.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
- Tên viết tắt: GELEX INFRASTRUCTURE JSC
- Tên viết bằng tiếng nước ngoài: GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
- Số Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/12/2016, Sở Tài Chính Tp. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2025.
- Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà GELEX, số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Số điện thoại: (84-24) 7306 3628
- Vốn điều lệ: 7.900.000.000.000 đồng (Bảy nghìn chín trăm tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính: **Sản xuất điện (Mã ngành: 3511)**

  (Trừ: Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia, Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục

tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)

- Sản phẩm/dịch vụ chính: Quản lý các khoản đầu tư 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…
- Người đại diện theo pháp luật:

  Ông: Lương Thanh Tùng Chức vụ: Tổng Giám đốc

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX tiền thân là Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX do Tổng Công ty Cổ phần Thiết bị điện Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX) sở hữu 100% vốn, được thành lập ngày 05/12/2016 với mục đích ban đầu là đầu tư vào các lĩnh vực năng lượng. Năm 2020, Công ty đổi tên và chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành công ty cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX.

Hiện nay, Hạ tầng GELEX là công ty mẹ sở hữu vốn trực tiếp tại các công ty con sản xuất kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản (bất động sản thương mại và bất động sản khu công nghiệp), vật liệu xây dựng và hạ tầng tiện ích (năng lượng và nước sạch) bao gồm: Tổng Công ty Viglacera – CTCP (Mã chứng khoán: VGC – sàn HOSE), CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Mã chứng khoán: PXL – sàn UPCOM), CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà (Mã chứng khoán: VCW – sàn UPCOM), Công ty TNHH FIH (Vietnam), Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng.

Với chiến lược phát triển trở thành một nhà phát triển hàng đầu Việt Nam về kinh doanh Bất động sản, giữ vững vị thế là đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực vật liệu xây dựng và là nhà đầu tư uy tín trong các lĩnh vực hạ tầng tiện ích; Xây dựng nền tảng quản lý và đầu tư chuyên nghiệp theo thông lệ quốc tế, hợp tác với các nhà đầu tư uy tín thế giới và các tổ chức tài chính lớn, Công ty đã định hướng các đơn vị thành viên mở rộng quy mô sản xuất, đầu tư vào nghiên cứu phát triển sản phẩm mới, hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước, tham gia tìm kiếm và phát triển các dự án có quy mô lớn tại Việt Nam.

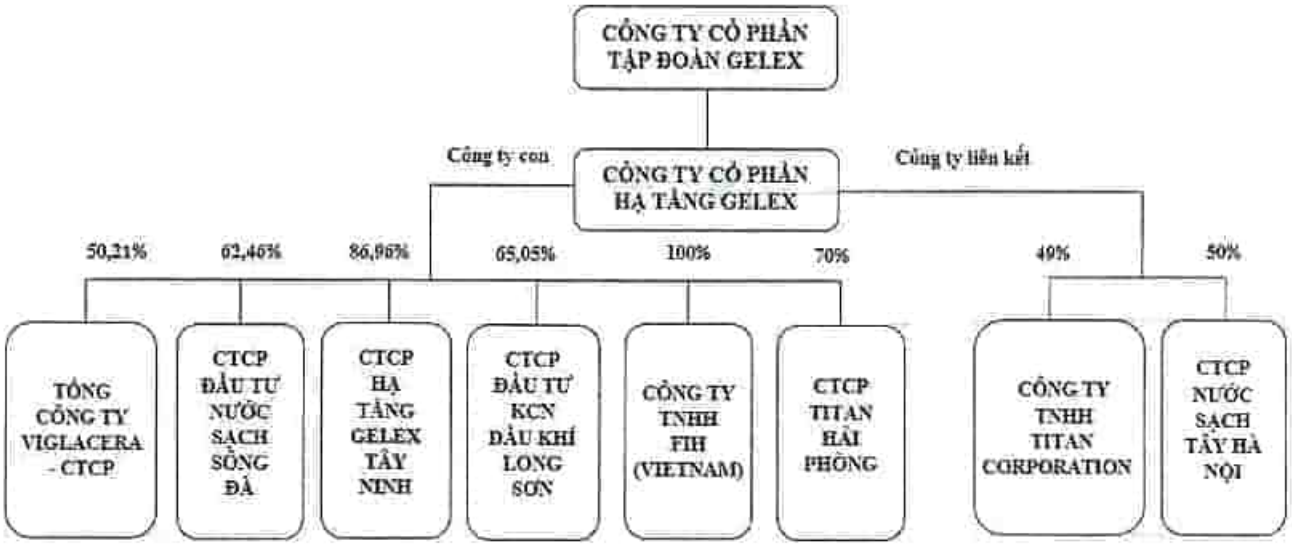
Các mốc phát triển quan trọng của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX:

Năm 2016	- Thành lập với tên gọi ban đầu Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX do Tổng Công ty Cổ phần Thiết bị điện Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX) sở hữu 100% vốn, với mục đích đầu tư vào lĩnh vực năng lượng. Vốn điều lệ khi thành lập là 500 tỷ đồng.
Năm 2017	- GELEX tiếp tục góp vốn vào Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX, nâng mức vốn điều lệ lên 1.400 tỷ đồng, chuẩn bị nguồn lực để triển khai các dự án năng lượng. Khoản đầu tư đầu tiên của Công ty là mua 67,93% cổ phần tại CTCP Phú Thạnh Mỹ – đơn vị sở hữu và vận hành Dự án Thủy điện Sông Bung 4A (49 MW). - Đồng thời, trong cùng năm, Công ty thành lập Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận để triển khai dự án Trang trại điện mặt trời GELEX ở Ninh Thuận.
Năm 2018	- Đầu tư 60% cổ phần tại CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà - đơn vị vận hành Nhà máy nước Sông Đà (Mã chứng khoán: VCW – sàn UPCOM) với công suất 300.000 m³/ngày đêm.

	- Khởi công dự án trang trại điện mặt trời Ninh Thuận công suất 50 MWP thông qua công ty con là Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận.
Năm 2019	- Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX triển khai các dự án điện gió tại Quảng Trị (thông qua các công ty thành viên), tổng công suất 140 MW; điện mặt trời mái nhà (công suất 18 MWP). - Tháng 05/2019, dự án trang trại điện mặt trời Ninh Thuận công suất 50 MWP đã hoàn thành xây dựng và đi vào vận hành thương mại (COD - Commercial Operation Date).
Năm 2020	- Tháng 10/2020, Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX chuyển đổi loại hình doanh nghiệp sang Công ty Cổ phần, đổi tên thành Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX. Phương thức chuyển đổi: Tiếp nhận phần vốn của cổ đông mới. Với mô hình công ty cổ phần, Công ty đã định hướng mở rộng hoạt động đầu tư sang lĩnh vực hạ tầng Khu công nghiệp và tiện ích kèm theo.
Năm 2021	- Trong năm 2021, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX đã thực hiện việc tái cấu trúc, sắp xếp lại danh mục sở hữu, tiếp nhận toàn bộ cổ phần tại Tổng Công ty Viglacera - CTCP (Mã chứng khoán: VGC – sàn HOSE) từ GELEX và Công ty Cổ phần Điện lực GELEX qua đó trực tiếp sở hữu 50,21% cổ phần VGC và trở thành đơn vị đầu mối trong lĩnh vực hạ tầng và phát triển dự án của GELEX. - Sau khi thực hiện tái cấu trúc, vốn điều lệ của Hạ tầng GELEX là 7.900 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX sở hữu 77,58% và Công ty Cổ phần Điện lực GELEX sở hữu 22,42%. - Tháng 10/2021: Đưa vào vận hành 5 dự án điện gió tại Quảng Trị với tổng công suất 140 MW (thông qua Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng và CTCP Năng lượng GELEX Quảng Trị), nâng tổng công suất các dự án năng lượng Công ty đã đầu tư và vận hành lên 245 MW.
Năm 2024	- Chuyển nhượng cổ phần/phần vốn góp tại các Công ty sở hữu các Dự án Năng lượng tái tạo đang vận hành cho Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd. (**"Sembcorp"**) là công ty con thuộc Tập đoàn Sembcorp Industries Ltd - Tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực năng lượng tái tạo của Singapore, đồng thời hai bên tiếp tục nghiên cứu phát triển các dự án năng lượng tái tạo mới. - Sau khi chuyển nhượng các dự án điện cho Sembcorp, hiện nay Hạ tầng GELEX không còn sở hữu đơn vị nào triển khai dự án điện. Các hoạt động nghiên cứu dự án điện mới sẽ do Công ty mẹ thực hiện. - Đầu tư 50% cổ phần tại CTCP Nước sạch Tây Hà Nội, hướng tới hoàn thiện chuỗi giá trị từ sản xuất tới phân phối nước sạch.
Năm 2025	- Tháng 2/2025: Công ty thực hiện góp thêm vốn vào CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (Mã chứng khoán: PXL – sàn UPCOM), nâng tỷ lệ sở hữu lên 65% thông qua hình thức mua khoảng 93,4 triệu cổ phiếu trong đợt chào bán riêng lẻ nhằm tăng vốn điều lệ của PXL từ 827 lên 1.761 tỷ đồng. - Hiện nay công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX sở hữu 79,10% Vốn điều lệ của Công ty.

3. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Sơ đồ cơ cấu tổ chức Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX tại thời điểm 30/09/2025



Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

Công ty mẹ, công ty nắm quyền kiểm soát hay chi phối Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX** với các thông tin chi tiết như trình bày tại Mục IV.5.1 dưới đây. Các công ty con, công ty liên kết được trình bày chi tiết tại Mục IV.5.2 Bản cáo bạch này.

Thông tin các nhóm công ty liên quan đến Hạ tầng GELEX hiện nay như sau:

Bảng 1: Cơ cấu các nhóm công ty liên quan đến Hạ tầng GELEX tại thời điểm 30/09/2025

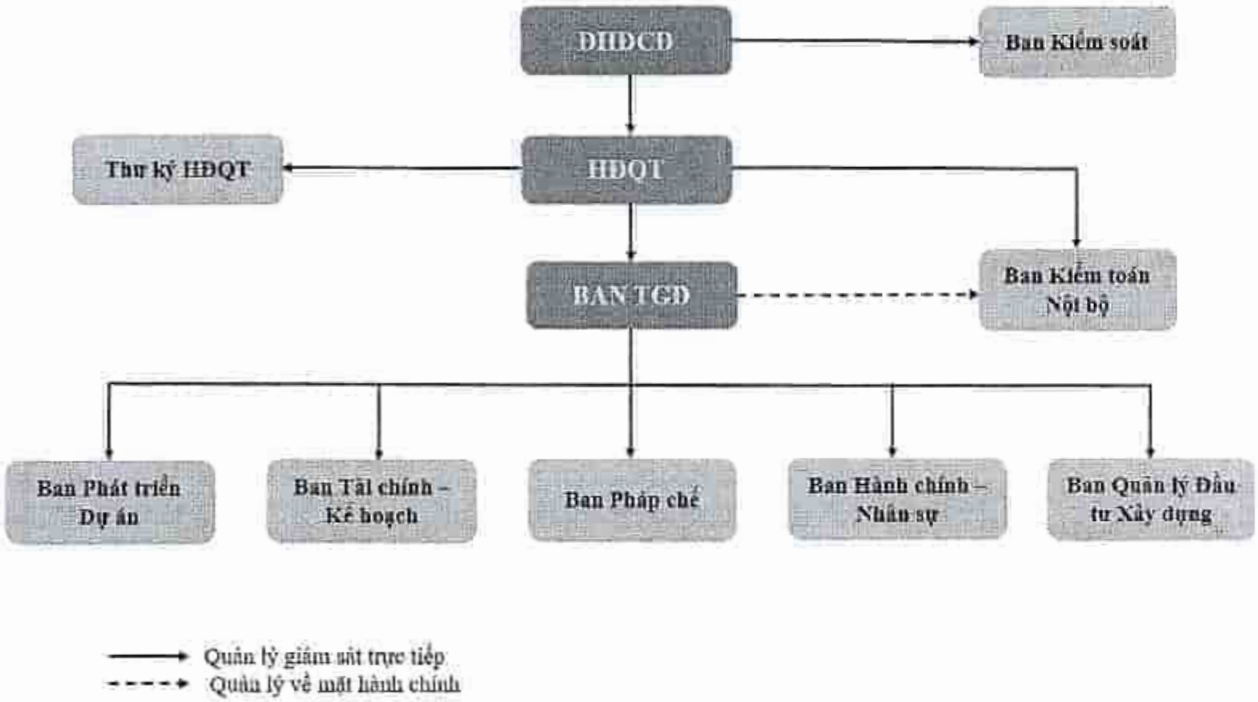
STT	Công ty	Số ĐKKD	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Lĩnh vực kinh doanh	Địa chỉ trụ sở chính	Mã chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu (%)
I. Công ty mẹ							
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	0100100512	9.023,9	Sản xuất thiết bị điện, kinh doanh vật tư thiết bị điện, kinh doanh bất động sản và quản lý vốn	Số 52, Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	GEX	79,10
II. Công ty con							
1	Tổng Công ty Viglacera – CTCP	0100108173	4.483,5	Đầu tư kinh doanh bất động sản và sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng	Tầng 16 và 17 Tòa nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, Phường Đại Mỗ, Hà Nội	VGC	50,21
2	CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	5400310164	750	Sản xuất và cung cấp nước sạch	Xóm Vật Lại, xã Thịnh Minh, tỉnh Phú Thọ	VCW	62,46

STT	Công ty	Số ĐKKD	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Lĩnh vực kinh doanh	Địa chỉ trụ sở chính	Mã chứng khoán	Tỷ lệ sở hữu (%)
3	CTCP Hạ tầng GELEX Tây Ninh (*)	3901285684	0,02	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	Số 2/2 Đ/S 4 đường Trần Phú, Khu phố Ninh Trung, Phường Bình Minh, Tỉnh Tây Ninh	Không có	86,96
4	CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	3500811001	1.761,4	Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi.	Lầu 3, Tòa nhà Khang Thông, số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Tp. Hồ Chí Minh	PXL	65,05
5	Công ty TNHH FIH (Vietnam)	0319116584	2.200	Hoạt động tư vấn quản lý	Số 2 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Tp. Hồ Chí Minh	Không có	100
6	CTCP Titan Hải Phòng	0202280462	448,86	Kinh doanh bất động sản	Số 01 Lô 3A - Khu Đô Thị Mới Ngã Năm Sân Bay Cát Bi, Phường Ngô Quyền, Tp. Hải Phòng	Không có	70
III. Công ty liên kết							
1	Công ty TNHH Titan Corporation	0317503404	1.526,3	Hoạt động tư vấn quản lý, Kinh doanh bất động sản	Phòng 7-01 (A), Tầng 7, 44B Lý Thường Kiệt, Phường Cửa Nam, Hà Nội	Không có	49
2	CTCP Nước sạch Tây Hà Nội	0106913627	181,6	Phân phối nước sạch	Thôn Trại Chiêu, Xã Sơn Đồng, Hà Nội	Không có	50

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

(*) CTCP Hạ tầng GELEX Tây Ninh đang trong giai đoạn góp vốn nên tỷ lệ phần sở hữu được xác định theo tỷ lệ vốn góp thực tế. CTCP Hạ tầng GELEX Tây Ninh được thành lập năm 2019 với mục tiêu ban đầu để triển khai dự án KCN cạnh Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài (Tây Ninh). Tuy nhiên tới nay CTCP Hạ tầng GELEX Tây Ninh không xin được chủ trương đầu tư dự án nên Công ty quyết định giải thể đơn vị này. Hiện nay, CTCP Hạ tầng GELEX Tây Ninh đang thực hiện các thủ tục quyết toán thuế để giải thể doanh nghiệp theo quy định, dự kiến hoàn thành việc giải thể trong năm 2026.

4. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Nhằm đáp ứng nhu cầu kinh doanh và quản lý Công ty, đồng thời tuân thủ đúng các quy định pháp luật, cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX được xây dựng bao gồm một số bộ phận chính như sau:

4.1. Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, có quyền quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định.

4.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ cụ thể của Hội đồng quản trị thực hiện theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ khác của Công ty được ban hành từng thời kỳ. Cơ cấu Hội đồng quản trị đương nhiệm:

- Ông Lê Tuấn Anh	- Chủ tịch HĐQT
- Ông Lương Thanh Tùng	- Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Ông Trần Mạnh Hữu	- Thành viên HĐQT (Không điều hành)
- Ông Nguyễn Hoàng Long	- Phó Chủ tịch HĐQT (Không điều hành)
- Bà Phan Thị Hạnh Dung	- Thành viên độc lập HĐQT

4.3. Ban kiểm soát

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;

- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

Danh sách Ban Kiểm soát hiện nay:

- Bà Lê Việt Hà	- Trưởng BKS
- Ông Lê Anh Đức	- Thành viên
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền	- Thành viên

4.4. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng Quản trị, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ được giao. Quyền và nghĩa vụ cụ thể của Ban Tổng Giám đốc thực hiện theo quy định pháp luật, quy định tại Điều lệ Hạ tầng GELEX và các quy định nội bộ khác của Hạ tầng GELEX được ban hành từng thời kỳ. Ban Tổng Giám đốc gồm:

- Ông Lương Thanh Tùng	- Tổng Giám đốc
- Ông Lê Văn Thăng	- Phó Tổng Giám đốc
- Ông Tôn Mạnh Dũng	- Phó Tổng Giám đốc
- Ông Nguyễn Quang Việt	- Phó Tổng Giám đốc

4.5. Ban Kiểm toán nội bộ

Là Ban chuyên môn thực hiện nghiệp vụ kiểm toán nội bộ trực thuộc HĐQT, báo cáo công việc cho HĐQT. Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện việc kiểm tra và đánh giá tính đầy đủ và hiệu quả của quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ cũng như chất lượng hiệu suất trong việc thực thi trách nhiệm được giao và đưa ra các kiến nghị hoàn thiện để đạt được mục tiêu và mục đích của Hạ tầng GELEX. Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn này, Ban Kiểm toán nội bộ đưa ra các đảm bảo mang tính độc lập, khách quan và các kiến nghị về các nội dung sau đây:

- Hệ thống kiểm soát nội bộ đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro;
- Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao;
- Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch và nhiệm vụ công tác mà Hạ tầng GELEX đạt được.

Ban Kiểm toán nội bộ thực hiện các cuộc kiểm toán nội bộ theo kế hoạch đã được phê duyệt; Báo cáo kết quả kiểm toán nội bộ và kiến nghị các biện pháp sửa chữa, khắc phục sai sót và đề xuất biện pháp hoàn thiện.

4.6. Ban Phát triển Dự án

Ban Phát triển Dự án có chức năng nghiên cứu thị trường, xây dựng chiến lược và kế hoạch phát triển dự án; quản lý danh mục và chủ trì thực hiện công tác phát triển dự án từ giai đoạn tìm kiếm, nghiên cứu khả thi đến khi được phê duyệt và lựa chọn nhà đầu tư; thẩm định, theo dõi và giám sát hiệu quả đầu tư của các dự án. Đồng thời, Ban tổ chức lập các báo cáo nghiên cứu, tìm kiếm và phát triển quan hệ hợp tác với đối tác trong nước và quốc tế, góp phần mở rộng cơ hội đầu tư và nâng cao hiệu quả kinh doanh của Công ty.

4.7. Ban Tài chính - Kế hoạch

Ban Tài chính – Kế hoạch có chức năng tham mưu và triển khai công tác tài chính, kế toán, kế hoạch và đầu tư của Công ty, bao gồm: xây dựng và tổng hợp kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư và ngân sách; tổ chức hạch toán kế toán; quản trị tài chính, quản lý và huy động vốn; quản lý danh mục và thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính; quan hệ nhà đầu tư và công bố thông tin theo quy định pháp luật chứng khoán; phối hợp thẩm định hiệu quả tài chính dự án; đồng thời theo dõi, tổng hợp và báo cáo kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư của các đơn vị thành viên.

4.8. Ban Pháp Chế

Ban Pháp chế có chức năng tham mưu và triển khai công tác pháp lý của Công ty, bao gồm: thẩm định và tư vấn pháp lý cho các dự án, hoạt động M&A; xây dựng, rà soát, kiểm soát tuân thủ điều lệ, quy chế và quy định nội bộ; tư vấn, soạn thảo và rà soát hợp đồng, văn bản pháp lý; hỗ trợ giải quyết tranh chấp phát sinh; đồng thời tổng hợp, theo dõi, hỗ trợ pháp lý đối với các công ty thành viên.

4.9. Ban Hành chính - Nhân sự

Ban Hành chính - Nhân sự có chức năng tham mưu cho Ban lãnh đạo về phương án tổ chức bộ máy, cơ cấu nhân sự phù hợp với mô hình hoạt động và định hướng phát triển của Công ty. Ban chịu trách nhiệm quản trị nhân sự toàn diện, bao gồm: xây dựng, triển khai và giám sát các chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi; quản lý hợp đồng lao động, hồ sơ nhân sự; thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo hiểm và các chính sách cho người lao động. Tuyển dụng, bố trí nhân sự kịp thời phục vụ yêu cầu sản xuất kinh doanh; tổ chức đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, nâng cao kỹ năng chuyên môn. Quản lý công tác hành chính – văn thư, bao gồm tiếp nhận, xử lý, lưu trữ công văn tài liệu, quản lý tài sản và trang thiết bị văn phòng.

4.10. Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng

Ban Quản lý Đầu tư Xây dựng có chức năng tham mưu Ban lãnh đạo trong công tác quản lý chất lượng các dự án. Chịu trách nhiệm xây dựng và tổ chức thực hiện các quy trình, tiêu chuẩn kỹ thuật và danh mục quản lý nhằm bảo đảm sự đồng bộ và tuân thủ quy định. Giám sát việc triển khai kế hoạch, theo dõi tiến độ và chất lượng thực hiện, kịp thời phát hiện và đề xuất biện pháp xử lý các vấn đề phát sinh. Thực hiện kiểm tra, giám sát định kỳ và đột xuất đối với các dự án, đánh giá mức độ tuân thủ về kỹ thuật, chất lượng và tiến độ.

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

5.1. Công ty mẹ, công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành:

TT	Tên Công ty	Ngày cấp GCN ĐKDN	Giấy chứng nhận ĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu tại Hạ tầng GELEX	Tỷ lệ biểu quyết tại Hạ tầng GELEX	Diễn giải
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	01/12/2010	0100100512	Sản xuất thiết bị điện, kinh doanh vật tư thiết bị điện, kinh doanh bất động sản và quản lý vốn	79,10%	80,95%	Công ty mẹ

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100100512 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2010, Sở Tài Chính Tp. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 01/08/2025.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 52 phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 9.023.989.480.000 đồng.
- Mã cổ phiếu: GEX (niêm yết tại sàn HOSE)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Tuấn – Tổng Giám đốc
- Tỷ lệ biểu quyết mà Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX đang nắm giữ tại Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX hiện nay là 80,95%. Bao gồm:
  + Tỷ lệ phần sở hữu trực tiếp: 79,10%
  + Tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp mà GELEX nắm giữ thông qua Công ty TNHH Phát điện GELEX (công ty con 100% thuộc sở hữu của CTCP Điện lực GELEX (GELEX sở hữu 79,99% vốn của CTCP Điện lực GELEX): 1,85%.
- Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX tại Hạ tầng GELEX trong 02 năm gần đây:

Bảng 2: Tỷ lệ biểu quyết của công ty mẹ tại Hạ tầng GELEX 2 năm gần đây

Thời gian	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Số lượng cổ phần sở hữu	652.900.000	652.900.000	624.900.000
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp/Vốn điều lệ (%)	82,65	82,65	79,10
Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) *Trong đó:*	96,71	96,71	80,95
- *Tỷ lệ biểu quyết trực tiếp*	*82,65*	*82,65*	*79,10*
- *Tỷ lệ biểu quyết Gián tiếp (*)*	*14,06*	*14,06*	*1,85*

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

(*) Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX tại Hạ tầng GELEX thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024 là 96,71%, bao gồm tỷ lệ quyền biểu quyết gián tiếp mà GELEX nắm giữ thông qua Công ty Cổ phần Điện lực GELEX (công ty con mà GELEX sở hữu 79,99% vốn) là 14,06%.

Tỷ lệ quyền biểu quyết của GELEX tại Hạ tầng GELEX thời điểm 30/09/2025 là 80,95%, bao gồm quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty TNHH Phát điện GELEX (công ty con 100% thuộc sở hữu của CTCP Điện lực GELEX, và GELEX sở hữu 79,99% vốn điều lệ của CTCP Điện lực GELEX) là 1,85%.

5.2. Các Công ty con, các Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

- Các công ty con trực tiếp của Hạ tầng GELEX

Bảng 3: Danh sách các công ty con, các công ty mà Tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

TT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Giấy chứng nhận ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu của Hạ tầng GELEX			Tỷ lệ biểu quyết của Hạ tầng GELEX			Ghi chú
					31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025	
1	Tổng Công ty Viglacera – CTCP	01/10/2010	0100108173	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng	50,21%	50,21%	50,21%	50,21%	50,21%	50,21%	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	17/12/2009	5400310164	Sản xuất và cung cấp nước sạch	62,46%	62,46%	62,46%	62,46%	62,46%	62,46%	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX Tây Ninh (*)	19/08/2019	3901285684	Kinh doanh bất động sản	86,96%	86,96%	86,96%	98%	98%	98%	Công ty con, đang trong quá trình giải thể
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn	09/08/2007	3500811001	Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi.	25,52%	25,52%	65,05%	25,52%	25,52%	65,05%	Công ty con
5	Công ty TNHH FIH (Vietnam)	20/08/2025	0319116584	Hoạt động tư vấn quản lý	0	0	100%	0	0	100%	Công ty con
6	Công ty cổ phần Titan Hải Phòng	29/03/2025	0202280462	Kinh doanh bất động sản	0	0	70%	0	0	70%	Công ty con

7	Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng	08/11/2018	3200677549	Sản xuất điện	100%	0	0	100%	0	0	Không còn là Công ty con từ tháng 5/2024 do chuyển nhượng cho Sembcorp
8	Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị	16/01/2019	3200685620	Sản xuất điện	90%	0	0	90%	0	0	
9	Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng GELEX	15/11/2019	0108991010	Kinh doanh bất động sản	100%	0	0	51%	0	0	Đã giải thể ngày 05/12/2024

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

(*) Công ty này đang trong giai đoạn góp vốn nên tỷ lệ phần sở hữu được xác định theo tỷ lệ vốn góp thực tế, tỷ lệ biểu quyết căn cứ vào thỏa thuận góp vốn giữa các bên. Hiện nay, CTCP Hạ tầng GELEX Tây Ninh đang trong quá trình giải thể.

- Trong 06 công ty con hiện nay, Viglacera là đơn vị đóng góp lớn nhất vào doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của Công ty. Đối với Công ty mẹ, Viglacera cũng là đơn vị mang lại doanh thu tài chính lớn nhất thông qua cổ tức chi trả hàng năm. Ngoài một số doanh nghiệp mới thành lập, còn một số công ty con của Công ty chưa hoạt động hiệu quả, cụ thể như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Giá vốn đầu tư	Hiệu quả hoạt động
1	Tổng Công ty Viglacera – CTCP	4.483,5	5.094,8	Mang lại doanh thu, lợi nhuận chính cho Công ty
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	750	1.275,9	Năm 2024 chưa đạt hiệu quả kinh doanh, lỗ 93 tỷ đồng nhưng không có lỗ luỹ kế do các năm trước đó (như 2021 – 2023) VCW có lãi. 9 tháng 2025, VCW ghi nhận lợi nhuận dương đạt 106 tỷ đồng
3	CTCP Hạ tầng GELEX Tây Ninh	0,02	0,02	Chưa hoạt động và đang trong quá trình giải thể.
4	CTCP Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn	1.761,4	1.150	Kết quả kinh doanh các năm 2023, 2024 và 09 tháng 2025 hiệu quả tuy nhiên lỗ luỹ kế đến 30/09/2025: 13,67 tỷ đồng.
5	Công ty TNHH FIH (Vietnam)	2.200	2.117,5	Mới thành lập 20/08/2025
6	Công ty cổ phần Titan Hải Phòng	448,86	352,4	Mới thành lập ngày 29/03/2025

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

(Chi tiết hiệu quả hoạt động các đơn vị trình bày tại mục IV.10.11 Bản cáo bạch này)

- Danh sách các công ty con, các công ty mà các công ty con của Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:
  - Công ty con, công ty mà Viglacera đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Bảng 4: Danh sách các công ty con của Viglacera

TT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Giấy chứng nhận ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu của Viglacera			Tỷ lệ biểu quyết của Viglacera		
					31/12/ 2023	31/12/ 2024	30/09/ 2025	31/12/ 2023	31/12/ 2024	30/09/ 2025
1	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	03/02/ 2005	2103000471	Sản xuất và kinh doanh kính	86,41%	86,41%	86,41%	86,41%	86,41%	86,41%
2	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	09/03/ 2017	3502329629	Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm kính	65%	65%	65%	65%	65%	65%
3	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	01/01/ 2008	5200284005	Khai thác và kinh doanh khoáng sản	51%	51%	51%	51%	51%	51%
4	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	05/02/ 2004	2600310134	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%	92,82%
5	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	29/04/ 2008	0100107557	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện	59,96%	59,96%	59,96%	59,96%	59,96%	59,96%
6	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	14/02/ 2008	0102640785	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng	85,95%	85,95%	79,74%	85,95%	85,95%	79,74%
7	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	29/01/ 2004	2500224026	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát	51,07%	51,07%	51,07%	51,07%	51,07%	51,07%
8	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	01/11/ 2007	2300317851	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát	51%	51%	51%	51%	51%	51%

9	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	02/05/ 2008	0100774247	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát	51%	51%	51%	51%	51%	51%
10	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	08/02/ 2010	2300533002	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp	96,19%	96,19%	96,19%	96,19%	96,19%	96,19%
11	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	15/09/ 2003	0100106948	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh	51%	51%	51%	51%	51%	51%
12	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	01/03/ 2006	5700101147	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung	50,48%	50,48%	50,48%	50,48%	50,48%	50,48%
13	Công ty Cổ phần Từ Liêm	24/09/ 2003	0101405475	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung	55,92%	55,92%	55,92%	55,92%	55,92%	55,92%
14	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	01/10/ 2003	0101412313	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung	51%	51%	51%	51%	51%	51%
15	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	09/01/ 2004	0100107243	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung	51%	51%	51%	51%	51%	51%
16	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	23/09/ 2003	0100106722	Lập dự án, thiết kế công trình	76,89%	76,89%	76,89%	76,89%	76,89%	76,89%
17	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	25/07/ 2016	0900995414	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	60%	60%	60%	60%	60%	60%
18	Công ty ViMariel – CTCP	23/07/ 2018	Chứng thư công chứng số 241	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%	99,95%

19	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	06/12/ 2022	4601598818	Xây dựng và kinh doanh Bất động sản	51%	51%	51%	51%	51%	51%
20	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	10/11/ 2022	0901129785	Xây dựng và kinh doanh bất động sản	0	0	51%	0	0	51%
21	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	02/01/ 2008	5700101154	Khai thác và kinh doanh cát	98,17%	98,17%	98,17%	98,17%	98,17%	98,17%
22	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)	23/11/ 2012	2300103345	Sản xuất các sản phẩm kính	35,294%	35,294 %	100%	35,294 %	35,294%	100%
23	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	22/04/ 2020	2300893252	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh	100%	100%	100%	100%	100%	100%
24	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng thi công Yên Mỹ	13/04/ 2020	0901076445	Đầu tư xây dựng	100%	100%	100%	100%	100%	100%
25	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	06/06/ 2021	0105908818	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát	100%	100%	100%	100%	100%	100%
26	Công ty cổ phần đầu tư VIHOCE Tiên Dương	26/07/ 2025	0111154703	Kinh doanh Bất động sản	0	0	55%	0	0	55%
27	Công ty TNHH CHAO - Viglacera	08/05/ 2017	0107833205	Dịch vụ, du lịch, nhà hàng	100%	100%	0	100%	100%	0

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của Tổng Công ty Viglacera – CTCP

Tổng hợp hoạt động kinh doanh của các đơn vị thành viên Viglacera trong năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025.

Công ty con của Viglacera	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
Hoạt động kinh doanh có lãi	12 công ty	10 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ (*)	13 công ty	16 công ty
Tổng số công ty con	**25 công ty**	**26 công ty**
Kết quả hoạt động công ty mẹ - Viglacera	Có lãi	Có lãi
Kết quả hoạt động hợp nhất của Viglacera	Có lãi	Có lãi

(*) Tổng Công ty Viglacera – CTCP, công ty con của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX hoạt động chính trong lĩnh vực sản xuất Vật liệu xây dựng (Kính, sứ, gạch ốp lát, gạch ngói) và kinh doanh bất động sản, trong đó lĩnh vực kinh doanh Bất động sản mang lại lợi nhuận chủ yếu cho Viglacera. Nhìn chung, lợi nhuận gộp hợp nhất từ mảng Vật liệu xây dựng và Bất động sản của Viglacera đều có lãi. Tuy nhiên, do thị trường vật liệu xây dựng năm 2024 và 2025 chưa thực sự thuận lợi, dẫn đến một số công ty con trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng có lỗ như nêu trên.

– Công ty con, công ty mà Công ty TNHH FIH (Vietnam) đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

TT	Tên Công ty	Ngày thành lập	Giấy chứng nhận ĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu của Công ty TNHH FIH (Vietnam)			Tỷ lệ biểu quyết của Công ty TNHH FIH (Vietnam)		
					31/12/ 2023	31/12/ 2024	30/09/ 2025	31/12/ 2023	31/12/ 2024	30/09/ 2025
1	Công ty TNHH G&F Residence	25/08/ 2025	0319127272	Hoạt động tư vấn quản lý.	0%	0%	100%	0%	0%	100%
2	Công ty TNHH FPMS (Vietnam)	15/10/ 2025	3502329629	Hoạt động tư vấn quản lý.	0%	0%	100%	0%	0%	100%

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã trải qua 07 (bảy) lần tăng vốn. Báo cáo về vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 05 tháng 12 năm 2016 (ngày thành lập) đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam ngày 11 tháng 9 năm 2025.

Quá trình tăng vốn cụ thể như sau:

Bảng 5: Quá trình tăng vốn của Hạ tầng GELEX

Thời điểm thay đổi ĐKKD do tăng vốn	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý	Hình thức góp vốn	Mục đích sử dụng vốn
Khi thành lập (05/12/2016)	500.000	-	Vốn góp ban đầu	- Nghị quyết HĐQT số 43/GELEX/NQ-HĐQT ngày 28/11/2016 của Tổng Công ty Cổ phần Thiết bị điện Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX); - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/12/2016.	GELEX góp vốn bằng tiền thông qua chuyển khoản, thời hạn góp vốn 90 ngày kể từ khi thành lập. Ngày góp đủ vốn: 23/2/2017.	Mua cổ phần Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ (thực hiện dự án thủy điện Sông Bung 4A)
21/02/2017 (lần 1)	1.100.000	600.000	Chủ sở hữu góp vốn	- Quyết định của Tổng CTCP Thiết bị điện Việt Nam ngày 21/02/2017; - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 21/02/2017.	GELEX góp vốn bằng tiền thông qua chuyển khoản, thời điểm góp đủ vốn đã đăng ký ngày 03/03/2017.	Mua cổ phần CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà
03/03/2017 (lần 2)	1.250.000	150.000	Chủ sở hữu góp vốn	- Quyết định của GELEX ngày 03/03/2017 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 03/03/2017.	GELEX góp vốn bằng chuyển khoản, thời điểm góp đủ vốn đã đăng ký ngày 24/4/2017.	Mua cổ phần CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà

Thời điểm thay đổi ĐKKD do tăng vốn	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý	Hình thức góp vốn	Mục đích sử dụng vốn
15/05/2017 (lần 3)	1.400.000	150.000	Chủ sở hữu góp vốn	- Quyết định của GELEX số 01/QĐ-2017 ngày 11/05/2017 về việc thay đổi đăng ký kinh doanh; - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 15/05/2017.	GELEX góp vốn bằng chuyển khoản, thời điểm góp đủ vốn đã đăng ký ngày 23/6/2017.	Mua cổ phần CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà
27/06/2018 (lần 4)	2.300.000	900.000	Chủ sở hữu góp vốn	- Quyết định của GELEX số 58/2018/QĐ-GELEX ngày 21/06/2018 về việc đầu tư thêm vốn để tăng vốn điều lệ Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX (nay là Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX) - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 4 ngày 27/06/2018.	GELEX góp vốn bằng tiền chuyển khoản và bù trừ công nợ, thời điểm hoàn thành việc góp vốn ngày 21/06/2018.	- Mua cổ phần CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà; - Bù trừ công nợ với GELEX
24/04/2020 (lần 5)	2.700.000	400.000	Chủ sở hữu góp vốn	- Quyết định của GELEX số 02/2020/GELEX/QĐ-HĐQT ngày 14/04/2020 về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX (nay là Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX) - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 24/04/2020.	GELEX góp vốn bằng tiền chuyển khoản, thời điểm hoàn thành góp vốn ngày 15/04/2020.	- Góp vốn vào Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng và Công ty CP Năng lượng GELEX Quảng Trị - Trả nợ gốc và lãi vay cho GELEX

Thời điểm thay đổi ĐKKD do tăng vốn	Vốn điều lệ sau khi tăng (triệu đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Cơ sở pháp lý	Hình thức góp vốn	Mục đích sử dụng vốn
02/10/2020 (lần 6)	2.700.050	50	Tiếp nhận phần vốn của cổ đông mới	- Nghị quyết HĐQT số 46/2020/GELEX/NQ-HĐQT của GELEX ngày 01/10/2020 về việc tổ chức lại Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 7 ngày 02/10/2020.	Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp, hình thức chuyển đổi: Tiếp nhận phần vốn của cổ đông mới là ông Lê Cao Kế và Lương Thanh Tùng. Theo đó, ngày 01/10/2020, 02 cổ đông mới góp vốn thêm 25 triệu đồng/người.	Bổ sung vốn lưu động
08/11/2021 (lần 7) (*)	7.900.000	5.199.950	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ để tăng vốn điều lệ	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/07/2021 của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX. - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 08/11/2021.	Phát hành cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ, trong đó các cổ đông góp vốn bằng tiền và bằng tài sản là cổ phiếu VGC, cụ thể: - Cổ đông góp vốn bằng tiền: 106.631.342.981 đồng; - GELEX và CTCP Điện lực GELEX góp bằng 225.105.680 cổ phiếu VGC	- Trả nợ gốc và lãi vay cho GELEX; - Nhận chuyển nhượng công ty con: Tổng Công ty Viglacera - CTCP

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

(*): Thực hiện Phương án chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/07/2021 của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, HĐQT Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ, cụ thể như sau:

- ***Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu***
  - + Số lượng cổ phần phát hành: 342.906.350 cổ phần
  - + Tỷ lệ thực hiện quyền ưu tiên mua: 100:127 (cổ đông sở hữu 100 cổ phần được hưởng 01 quyền ưu tiên mua, cứ 01 quyền ưu tiên mua sẽ được mua 127 cổ phần chào bán)
  - + Hình thức góp vốn bằng tiền và bằng tài sản là cổ phần VGC.
  - + Số lượng cổ phần được mua của các cổ đông hiện hữu như sau:

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần nắm giữ trước đợt chào bán	Số lượng cổ phần được mua
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	270.000.000	342.900.000
2	Ông Lương Thanh Tùng	2.500	3.175
3	Ông Bùi Lê Cao Kế	2.500	3.175
	Tổng cộng	**270.005.000**	**342.906.350**

+ Trong đó GELEX đã góp vốn bằng tiền và bằng cổ phiếu VGC, các cổ đông hiện hữu còn lại góp vốn bằng tiền.

- *Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (ĐKKD số 0100100512)*

Số lượng cổ phần được quyền mua (cổ phần)	Số tiền mua cổ phần theo quyền mua (triệu đồng)	Hình thức góp vốn			Tổng giá trị góp vốn (triệu đồng)
		Bằng tiền (đồng)	Cổ phần Tổng Công ty Viglacera – CTCP (Cổ phần VGC)		
			Số lượng (cổ phần)	Giá trị góp vốn (đồng)	
342.900.000	3.429.000	104.468.257.314	138.005.680	3.324.531.742.686	3.429.000

- ***Chào bán cổ phần riêng lẻ:***

+ Số lượng cổ phần phát hành: 177.088.650 cổ phần

+ Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu của Công ty có quyền ưu tiên mua cổ phần chào bán theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 125 Luật Doanh nghiệp 2020. Tuy nhiên, các cổ đông hiện hữu không đăng ký mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phần riêng lẻ này nên HĐQT Công ty đã phân phối cho Công ty Cổ phần Điện lực GELEX.

- *Số lượng cổ phần đã phân phối cụ thể cho CTCP Điện lực GELEX:*

Số lượng cổ phần được quyền mua (cổ phần)	Số tiền mua cổ phần theo quyền mua (triệu đồng)	Hình thức góp vốn			Tổng giá trị góp vốn (triệu đồng)
		Bằng tiền (đồng)	Cổ phần VGC		
			Số lượng (cổ phần)	Giá trị góp vốn (đồng)	
177.088.650	1.770.886,5	2.099.585.667	87.100.000	1.768.786.914.333	1.770.886,5

Kết thúc đợt phát hành, số lượng cổ phiếu sở hữu của các cổ đông như sau:

+ Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX: 612.900.000 cổ phiếu, chiếm 77,58% Vốn điều lệ

+ Công ty Cổ phần Điện lực GELEX: 177.088.650 cổ phiếu, chiếm 22,41% Vốn điều lệ

+ Cổ đông cá nhân (2 cổ đông): 11.350 cổ phiếu, chiếm 0,01% Vốn điều lệ

Ghi chú: Việc thực hiện góp vốn bằng cổ phiếu VGC của GELEX và CTCP Điện lực GELEX nhằm thực hiện phương án tái cấu trúc của Tập đoàn GELEX, theo đó CTCP Hạ tầng GELEX là đơn vị thực hiện quản lý và vận hành các dự án/công ty thuộc lĩnh vực Bất động sản, vật liệu xây dựng và hạ tầng tiện ích thuộc Tập đoàn GELEX.

GELEX là một tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 18/01/2018, do vậy các hoạt động góp vốn vào Hạ tầng GELEX được công bố thông tin đầy đủ, công khai và minh bạch. Quá trình góp vốn bằng tiền được thực hiện qua ngân hàng, theo nhu

cầu và kế hoạch sử dụng vốn của Công ty; việc góp vốn bằng bù trừ công nợ giữa GELEX và Hạ tầng GELEX, góp vốn bằng tài sản là cổ phiếu VGC tuân thủ theo quy định của Pháp luật về chứng khoán và chuẩn mực kế toán.

- **Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo về vốn điều lệ đã góp tính đến thời điểm đăng ký chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng:**

Theo báo cáo Kiểm toán độc lập số 0352/NV1A-HN-BC ngày 11/09/2025, Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam có ý kiến như sau:

"Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo về vốn điều lệ đã góp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán áp dụng được trình bày tại Thuyết minh số 03 và các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 04 phần Thuyết minh Báo cáo về vốn điều lệ đã góp."

- **Theo Văn bản số 1600/CV-ĐKDN ngày 09/10/2025 của Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội** về việc thay đổi vốn điều lệ của Hạ tầng GELEX: tại các lần đăng ký thay đổi thứ 1, 2, 3, Hạ tầng GELEX thông báo thay đổi vốn điều lệ khi doanh nghiệp chưa góp đủ vốn là chưa đúng theo quy định tại Điều 17 và khoản 4 Điều 122 Luật Doanh nghiệp năm 2014; sau thời điểm cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi, Hạ tầng GELEX đã thực hiện góp đủ vốn điều lệ tăng thêm. Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp không đề xuất xử phạt vi phạm hành chính đối với Hạ tầng GELEX do xét thấy hành vi vi phạm của Công ty đã chấm dứt kể từ ngày 23/6/2017 và đến thời điểm hiện tại đã hết thời hiệu xử phạt theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, theo báo cáo của Hạ tầng GELEX tới Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội, tại các lần đăng ký doanh nghiệp lần đầu, các lần tăng vốn lần thứ 4,5,6 và 7, Công ty đã góp đúng thời hạn và đủ vốn theo quy định.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác

7.1. Thông tin về các khoản góp vốn

Bảng 6: Thông tin về các khoản góp vốn trong 2 năm gần nhất

Thời gian	Tên doanh nghiệp	Giá trị góp (triệu đồng)	Sở hữu trước góp vốn		Sở hữu sau góp vốn		Phương thức thực hiện
			Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	
04/2025-09/2025	CTCP Titan Hải Phòng	352.468	0	0%	352.468	70%	Góp vốn để thành lập công ty và nâng tỷ lệ sở hữu lên 70%
07/08/2025	Công ty TNHH Titan Corporation	924.160	0	0%	924.160	49%	Nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX
24/02/2025	Công ty cổ phần Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (PXL)	934.233	215.771	25,52%	1.150.004	65%	Tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty từ 25,52% lên 65% bằng hình thức mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ.
20/08/2025 – 11/2025	Công ty TNHH FIH (Vietnam)	2.117.500	0	0%	2.117.500	100%	Số tiền còn lại sẽ góp trong năm 2025

Nguồn: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

Trong hai năm 2023 và 2024, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX không có các khoản góp vốn tại các doanh nghiệp khác có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi nhận trong BCTC gần nhất của CTCP Hạ tầng GELEX tại thời điểm thực hiện.

7.2. Thông tin về các khoản thoái vốn

Bảng 7: Thông tin về các khoản thoái vốn trong 2 năm gần nhất

Thời gian	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Giá trị thoái vốn (Triệu đồng)		Sở hữu trước thoái vốn		Sở hữu sau thoái vốn		Phương thức thực hiện
			Theo giá vốn	Theo giá chuyển nhượng	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu	
30/05/2024	Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng	710.000	712.100	1.136.723	710.000	100%	0	0%	Chuyển nhượng 100% phần vốn góp cho Sembcorp
08/05/2024	Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị	1.269.000	1.266.889	1.365.776	1.142.100	90%	0	0%	Chuyển nhượng 90% phần vốn góp cho Sembcorp

Nguồn: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

Ghi chú: Theo nghị quyết HĐQT số 35/2023/NQ-HĐQT ngày 11/10/2023, HĐQT Công ty đã thông qua chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng (Công suất 49,4 MW) và 90% phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị (Công suất 88,2 MW). Sau khi thực hiện chuyển nhượng, hai đơn vị trên không còn là công ty con của Công ty từ tháng 5/2024.

Hiệu quả thoái vốn của các khoản thoái vốn trên như sau:

+ Giá trị chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng là 1.136,7 tỷ đồng, theo đó lãi từ thoái vốn sau khi trừ đi giá vốn và phí dịch vụ là 413,3 tỷ đồng. Hợp đồng này đã được hoàn tất và quyết toán ngay sau khi hai bên hoàn thành các điều khoản trong Hợp đồng. Toàn bộ giá trị chuyển nhượng theo Hợp đồng đã được Sembcorp chuyển cho Công ty trong tháng 06/2024.
+ Giá trị chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị ("GELEX Quảng Trị") là 1.365,8 tỷ đồng, lãi từ thoái vốn sau khi trừ đi giá vốn và phí dịch vụ đạt 85,2 tỷ đồng. Toàn bộ giá trị chuyển nhượng theo Hợp đồng đã được Sembcorp chuyển cho Công ty trong tháng 05/2024. Tuy nhiên giao dịch này kèm theo thoả thuận về quyết toán sau 2 năm kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán.

Tại BCTC riêng năm 2024, Công ty đã hạch toán lãi từ giao dịch chuyển nhượng tại Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng (413,3 tỷ đồng) và ghi nhận lỗ từ giao dịch chuyển nhượng

GELEX Quảng Trị (-107,8 tỷ đồng).

Thông tin liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng như sau:

STT	Nội dung	Số tiền
1	Giá bán (theo hóa đơn)	1.136.723.582.700
2	Giá vốn	712.100.000.000
3	Chi phí chuyển nhượng (theo Hợp đồng tư vấn với GELEX)	11.367.235.827
4	**Lãi thoái vốn ghi nhận**	**413.256.346.873**

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

Thông tin liên quan đến giao dịch chuyển nhượng GELEX Quảng Trị như sau:

STT	Nội dung	Số tiền
1	Giá bán (theo hóa đơn)	1.365.776.444.304
2	Giá vốn (nhận chuyển nhượng từ CTCP Điện lực GELEX)	1.266.889.937.471
3	Chi phí chuyển nhượng (theo Hợp đồng tư vấn với GELEX)	13.657.764.443
4	**Lãi thoái vốn ghi nhận (*)**	**85.228.742.390**

(*) 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 Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị được tư vấn xác định sau hai (02) năm kể từ ngày chuyển nhượng (08/05/2024 - 08/05/2026). Sản lượng dự kiến sẽ được xem xét lại tại mỗi thời điểm lập báo cáo tài chính. Tại ngày lập báo cáo tài chính năm 2024, doanh thu tài chính từ chuyển nhượng GELEX Quảng Trị được ghi nhận dựa trên giá trị thanh toán tương ứng với sản lượng thực tế của GELEX Quảng Trị năm 2024. Phần chênh lệch giữa số tiền Công ty đã nhận thanh toán (theo hóa đơn ở mục 1 nêu trên) và doanh thu tài chính xác định dựa trên sản lượng thực tế năm 2024 được ghi nhận trên khoản mục *"Người mua trả tiền trước dài hạn"*. Số tiền ước tính phải trả lại Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd. trên BCTC riêng năm 2024 (mục Người mua trả tiền trước dài hạn) là 193,09 tỷ đồng. Do vậy, tại BCTC riêng năm 2024, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX không ghi nhận lãi đối với giao dịch chuyển nhượng Công ty GELEX Quảng Trị (số tiền ghi nhận Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn là 193,09 – 85,23 = 107,8 tỷ đồng).

Sản lượng dự kiến sẽ được xem xét lại tại mỗi thời điểm lập báo cáo tài chính, do vậy số tiền *Người mua trả tiền trước dài hạn* sẽ được quyết toán trong thời hạn 02 năm nêu trên. Theo BCTC Quý III năm 2025, số tiền ước tính phải trả lại cho Sembcorp là 77,03 tỷ đồng. Do vậy số ước hoàn nhập phần lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn tại GELEX Quảng Trị tính đến 30/09/2025 là 116,06 tỷ đồng.

Lãi phát sinh từ khoản *Người mua trả tiền trước dài hạn* theo quy định tại Hợp đồng mua bán được Công ty ghi nhận vào Chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Tại ngày 31/12/2024 số lãi này dự tính là 11,441 tỷ đồng, tại ngày 30/09/2025 số tiền lãi này dự kiến là 9,821 tỷ đồng

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Nội dung	31/12/2024	30/06/2025	30/09/2025
1	Người mua trả tiền trước dài hạn	193,09	111,77	77,03
2	Giá trị lũy kế hoàn nhập phần lỗ chuyển nhượng (dự kiến)	-	81,32	116,06
3	Lãi phát sinh (ước theo số dư Người mua trả tiền trước dài hạn)	11,44	11,67	9,82

Nguồn: BCTC riêng năm 2024 đã kiểm toán, BCTC riêng bán niên soát xét năm 2025 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Việc dự kiến khoản *Người mua trả tiền trước dài hạn* và *Giá trị hoàn nhập phần lỗ chuyển nhượng đầu tư tài chính dài hạn* này sẽ thực hiện tại mỗi thời điểm lập BCTC và kết thúc sau 2 năm kể từ ngày thực hiện giao dịch (08/05/2024 – 08/05/2026). Việc hạch toán *Người mua trả tiền trước* và giá trị hoàn nhập tại từng kỳ báo cáo là phù hợp với nguyên tắc thận trọng của kế toán khi ghi nhận nghĩa vụ phải trả đối với giao dịch chuyển nhượng GELEX Quảng Trị.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Bảng 8: Cơ cấu cổ đông (tại ngày 01/10/2025)

	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổ chức	5	690.540.000	87,41
i. Trong nước	*5*	*690.540.000*	*87,41*
ii. Nước ngoài	*0*	*0*	*0*
Cá nhân	29	99.460.000	12,59
iii. Trong nước	*29*	*99.460.000*	*12,59*
iv. Nước ngoài	*0*	*0*	*0*
Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0
Tổng cộng	**34**	**790.000.000**	**100,00**

Nguồn: Sổ đăng ký cổ đông CTCP Hạ tầng GELEX tại ngày 01/10/2025

8.2. Cổ phiếu ưu đãi: Không có

8.3. Các loại chứng khoán khác: Không có

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

– Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định pháp luật 50%.

Công ty đã xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo các quy định về pháp luật hiện hành

đối với từng ngành nghề kinh doanh của Công ty căn cứ theo: (1) Biểu cam kết dịch vụ khi gia nhập WTO của Việt Nam; (2) Danh mục ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện (Phụ lục IV) kèm theo Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020; (3) Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài (Phụ lục I) kèm theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính Phủ; và (5) Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ và các văn bản pháp luật chuyên ngành có liên quan. Theo đó, một số ngành nghề kinh doanh của Công ty có tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 50%, cụ thể như sau:

Bảng 9: Xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty

STT	(Mã) Ngành nghề đăng ký đầu tư, kinh doanh	Tỷ lệ SHNN tối đa theo cam kết quốc tế (Biểu cam kết dịch vụ WTO)	Tỷ lệ SHNN tối đa theo pháp luật liên quan	Tỷ lệ SHNN tối đa tại Danh mục ngành, nghề hạn chế tiếp cận thị trường đối với NĐT nước ngoài
1.	**3511 (Chính)** - Sản xuất điện *(Trừ: Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)*	Không quy định	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
2.	3512 – Truyền tải và phân phối điện *(Trừ: Truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)*	Không quy định	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
3.	3600 - Khai thác, xử lý và cung cấp nước	Không quy định	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
4.	4101 – Xây dựng nhà để ở	Không hạn chế (CPC 512 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
5.	4102 – Xây dựng nhà không để ở	Không hạn chế (CPC 512 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
6.	4211 – Xây dựng công trình đường sắt *(Trừ: quản lý, khai thác hệ thống kết cấu hạ tầng đường sắt quốc gia, đường sắt đô thị do Nhà nước đầu tư; không bao gồm bảo trì kết cấu hạ tầng đường sắt)*	Không hạn chế (CPC 513 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ

7.	4212 – Xây dựng công trình đường bộ	Không hạn chế (CPC 513 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
8.	4221 – Xây dựng công trình điện *(Trừ: Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)*	Không hạn chế (CPC 513 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
9.	4222 – Xây dựng công trình cấp, thoát nước	Không hạn chế (CPC 513 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
10.	4229 – Xây dựng công trình công ích khác	Không hạn chế (CPC 513 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
11.	4291 – Xây dựng công trình thủy *(Trừ: Xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)*	Không hạn chế (CPC 513 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
12.	4292 – Xây dựng công trình khai khoáng	Không hạn chế (CPC 513 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
13.	4299 – Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	Không hạn chế (CPC 513 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
14.	4330 – Hoàn thiện công trình xây dựng	Không hạn chế (CPC 517 - WTO)	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
15.	6810 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Không quy định	Không quy định	Tối đa 50% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty: 50%				

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

Ngoài ra, các ngành nghề khác của Công ty được xác định là không quy định tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài hoặc không thuộc trường hợp hạn chế nhà đầu tư nước ngoài.

- ĐHĐCĐ xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định là 50% theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/09/2025.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa theo quy định tại Điều lệ Công ty: Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại: 0% (theo Sổ đăng ký cổ đông CTCP Hạ tầng GELEX tại ngày 01/10/2025).

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX là đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX. Hiện nay, Công ty đang hoạt động theo mô hình holding, đồng thời là một sub-holding thuộc Tập đoàn GELEX, hoạt động chính của Công ty là thông qua các công ty con để phát triển, triển khai, quản lý các hoạt động đầu tư trong lĩnh vực hạ tầng, bao gồm các lĩnh vực chính sau:

- Bất động sản (Bất động sản khu công nghiệp, Bất động sản thương mại);
- Vật liệu xây dựng (thông qua Viglacera);
- Hạ tầng tiện ích (năng lượng, điện, nước...).

Mặc dù ngành nghề kinh doanh chính và ban đầu của Công ty là sản xuất điện và phát triển các dự án năng lượng tái tạo. Tuy nhiên sau khi chuyển nhượng các dự án điện cho Công ty Cổ phần Điện lực GELEX và Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd., Công ty đang nghiên cứu các dự án năng lượng tái tạo mới với quy mô dự kiến lớn hơn bao gồm điện gió gần bờ và điện mặt trời để chuẩn bị sẵn sàng sau khi các cơ chế, chính sách của Nhà nước đối với lĩnh vực năng lượng tái tạo được thuận lợi hơn và thủ tục pháp lý chung được hoàn thiện, đặc biệt là các phê duyệt trong Quy hoạch điện VIII điều chỉnh. Hiện nay, chưa có đơn vị thành viên nào thuộc Hạ tầng GELEX đang triển khai các dự án trong lĩnh vực sản xuất điện.

Lĩnh vực kinh doanh mang lại lợi nhuận và doanh thu chính cho Công ty giai đoạn hiện nay và định hướng đến năm 2030 chủ yếu từ lĩnh vực Bất động sản và Vật liệu xây dựng. Trong đó Bất động sản thương mại và Khu công nghiệp sẽ là nguồn mang lại doanh thu và lợi nhuận chủ yếu cho Công ty trong thời gian tới thông qua các đơn vị thành viên như Viglacera, Công ty TNHH FIII (Vietnam), Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng, CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn, Công ty TNHH Titan Corporation; tiếp theo là lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng thông qua công ty con là Viglacera. Ngoài ra, hoạt động sản xuất và kinh doanh nước sạch của Hạ tầng GELEX đến từ 02 đơn vị thành viên là CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà và CTCP Nước sạch Tây Hà Nội

10.1.1. Bất động sản

Khu công nghiệp và bất động sản thương mại hiện tại là lĩnh vực mũi nhọn được Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX tập trung đầu tư và phát triển, với mục tiêu trở thành một trong những nhà phát triển Bất động sản và Khu công nghiệp hàng đầu Việt Nam.

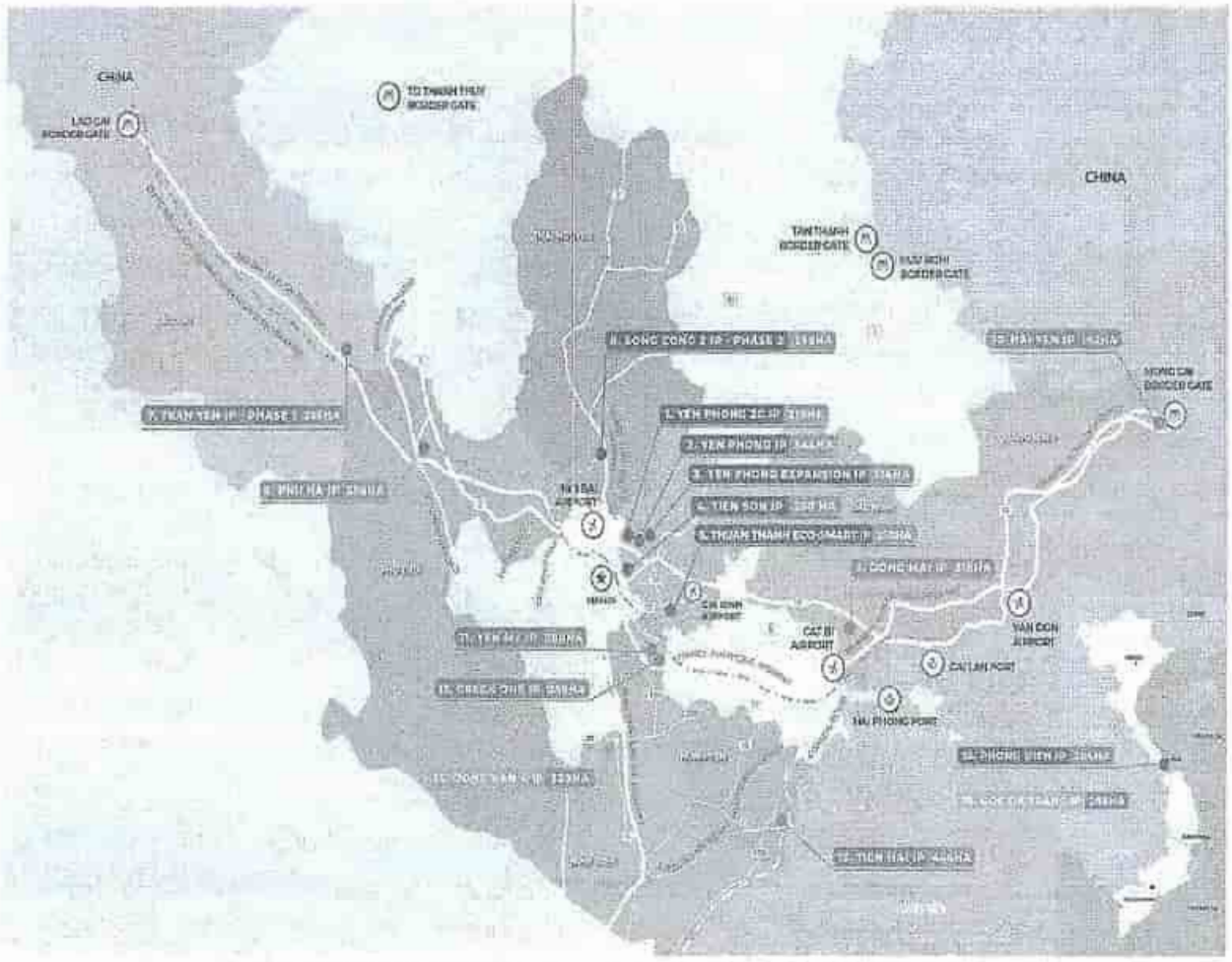
Với việc sở hữu chi phối vốn điều lệ của Tổng Công ty Viglacera – CTCP (tỷ lệ sở hữu 50,21%), Hạ tầng GELEX đã trở thành một nhà đầu tư kinh doanh bất động sản đa lĩnh vực (gồm cả bất động sản thương mại, bất động sản Khu công nghiệp). Hiện nay, Viglacera là doanh nghiệp phát triển bất động sản công nghiệp lớn tại khu vực phía Bắc nói riêng và cả nước nói chung. Dựa trên các lợi thế sẵn có của Viglacera trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, Hạ tầng GELEX đã và đang phối hợp với Viglacera trong việc phát triển các dự án bất động sản công nghiệp mới, đầu tư xây dựng, kinh doanh và vận hành khu công nghiệp với chiến lược phát triển khu công nghiệp xanh, thông minh, hình thành thành phố công nghiệp tích hợp đô thị sinh thái. Theo đó đáp ứng tiêu chuẩn và tăng khả năng cạnh tranh với các nhà đầu tư khu công nghiệp trong nước, nước ngoài, nắm bắt xu thế chuyển dịch đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam.

a. Hạ tầng Khu công nghiệp

Đầu tư xây dựng và cho thuê hạ tầng Khu công nghiệp là lĩnh vực được Công ty đẩy mạnh đầu tư. Theo báo cáo của VGC, tổng chi đầu tư cho lĩnh vực Khu công nghiệp trong giai đoạn 5 năm gần nhất 2020 – 2024 đã đạt hơn 9.500 tỷ đồng, chiếm 85% tổng chi đầu tư. Hiện nay, Viglacera đang là chủ đầu tư 17 KCN (16 KCN tại Việt Nam và 1 KCN tại nước Cộng hoà Cuba) với tổng diện tích gần 5.000 ha. Các KCN của VGC được đầu tư đồng bộ, hiện đại, sở hữu đầy đủ hạ tầng tiện ích như Trạm cấp điện, Trạm viễn thông, Hệ thống xử lý nước thải tập trung, Trạm cấp nước sạch, Khu dịch vụ.... Ngoài ra, VGC còn phát triển Khu nhà ở công nhân gần KCN như: Yên Phong, Dông Mai, Phú Hà, ... nhằm đáp ứng nhu cầu an cư cho người lao động. Đến nay, các KCN của VGC đã thu hút hơn 20 tỷ USD vốn FDI, với sự hiện diện của nhiều tập đoàn quốc tế uy tín như Samsung, Canon, Amkor, Hyosung, BYD...

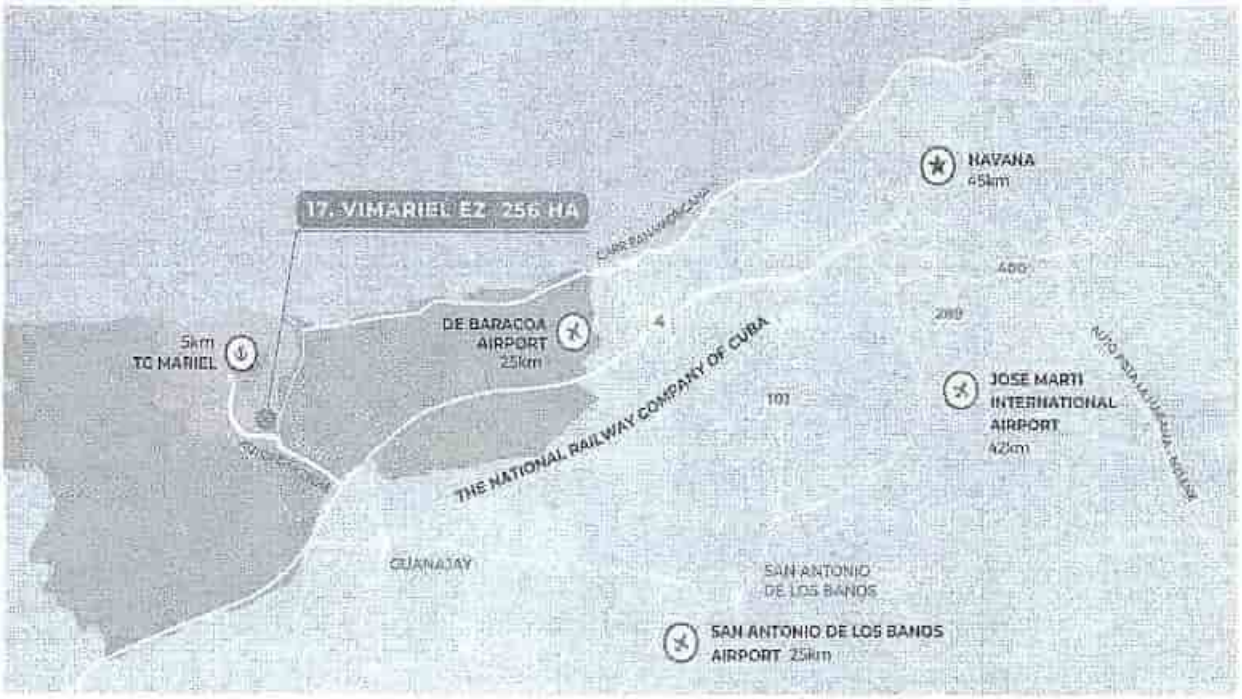
Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn hiện nay đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án KCN có diện tích 850 ha tại Vũng Tàu (Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Dầu khí Long Sơn - Tổng mức đầu tư điều chỉnh giai đoạn 1 dự kiến 11.759 tỷ đồng), sẽ hoàn thiện hệ thống các KCN trực thuộc toàn hệ thống Hạ tầng GELEX từ Bắc tới Nam.

Bản đồ các khu công nghiệp của VGC



Dự án KCN của Viglacera tại miền Bắc và miền Trung[1]

[1] Nguồn: https://viglacera.com.vn/bat-dong-san



Dự án KCN tại nước Cộng hoà Cuba[1]

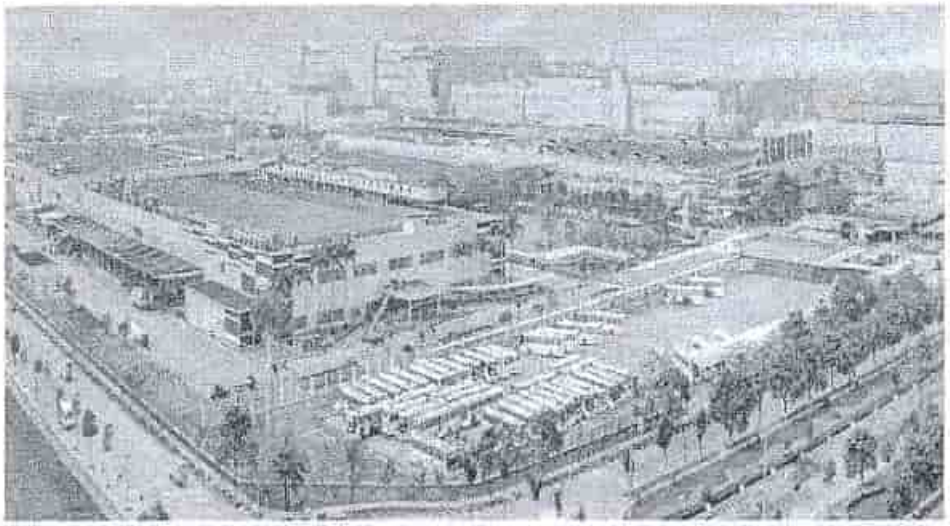
Bảng 10: Các Dự án Khu công nghiệp của VGC

STT	Khu công nghiệp	Địa điểm	Tổng Diện tích (ha)	Năm đầu tư	Tổng mức đầu tư (tỷ VND)
1	KCN Yên Phong	Bắc Ninh	344	2005	1.983
2	KCN Tiên Sơn	Bắc Ninh	350	2006	834
3	KCN Hải Yên	Quảng Ninh	182	2007	1.209
4	KCN Đông Mai	Quảng Ninh	167,9	2008	1.247
5	KCN Phú Hà	Phú Thọ	356	2014	2.188
6	KCN Phong Điền	Huế	284	2014	682
7	KCN Yên Phong mở rộng	Bắc Ninh	314	2016	2.511
8	KCN Đồng Văn IV	Ninh Bình	300	2016	1.717
9	KCN Tiền Hải	Hưng Yên	466	2017	2.055
10	KCN Yên Phong IIC	Bắc Ninh	219	2018	2.472
11	KCN Yên Mỹ	Hưng Yên	280	2018	2.348
12	KCN Vimerial	Cuba	256	2018	851
13	KCN Thuận Thành Eco-Smart	Bắc Ninh	250	2021	3.396
14	KCN Trấn Yên	Lào Cai	254,6	2025	2.137
15	KCN Dốc Đá Trắng	Khánh Hòa	288	2025	1.807
16	KCN Sông Công II - GĐII	Thái Nguyên	296	2025	3.958
17	KCN Green One IP - Hưng Yên (Giai đoạn 1 – 217ha)	Hưng Yên	259	2025	2.352

Nguồn: Tổng Công ty Viglacera - CTCP

- **Một số khu công nghiệp tiêu biểu của Viglacera như sau:**

- **Khu công nghiệp Yên Phong – Tỉnh Bắc Ninh**

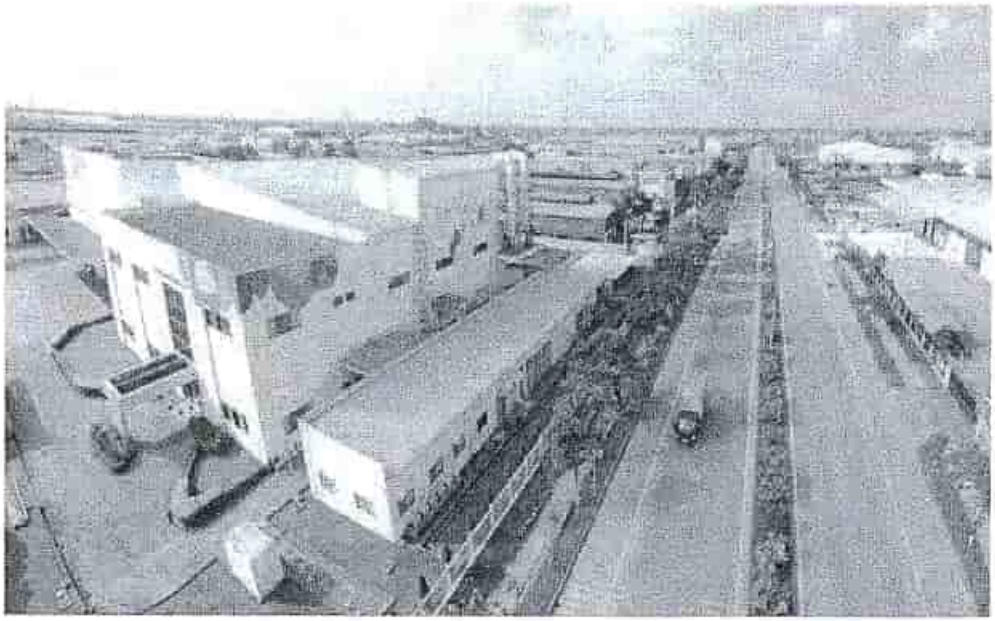


Với tổng quy mô 344 ha, Khu công nghiệp Yên Phong – Tỉnh Bắc Ninh là một trong các khu công nghiệp thu hút FDI lớn nhất miền Bắc. Khu công nghiệp Yên Phong là khu công nghiệp hiện đại, thu hút các dự án công nghệ cao như điện tử, cơ khí, công nghệ thông tin, vật liệu mới, hàng tiêu dùng cao cấp, chế biến thực phẩm... KCN Yên Phong có vị trí nằm ở vị trí trung tâm kết nối giữa Hà Nội và Bắc Ninh, tiếp giáp với các tuyến giao thông quan trọng và di chuyển thuận lợi tới các trung tâm kinh tế, chính trị trong khu vực.

- **Khu công nghiệp Yên Phong II C – Tỉnh Bắc Ninh**

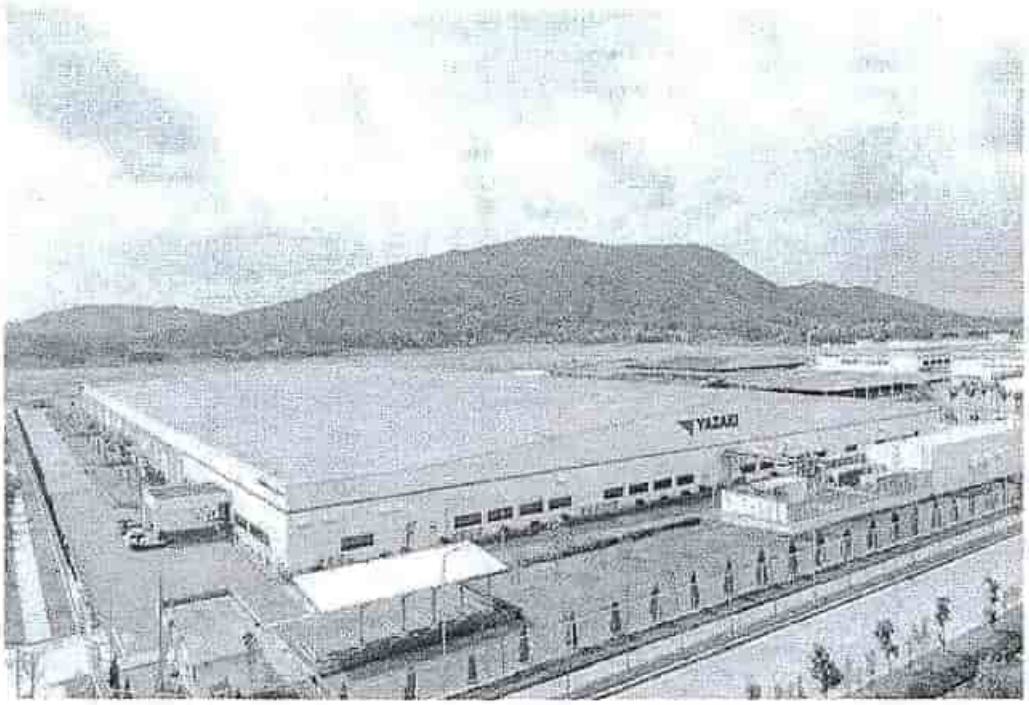
Khu công nghiệp Yên Phong II C có quy mô 219 ha, sở hữu vị trí đắc địa và hạ tầng vượt trội, nằm gần quốc lộ 18 và đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên, cách sân bay Nội Bài 20 km. Khu công nghiệp Yên Phong II C nằm trên địa bàn các xã Đông Tiến và Tam Giang, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh và có thời hạn hoạt động là 50 năm. Ngày 11/09/2018, KCN Yên Phong II C được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1139/QĐ-TTg cho Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Khu công nghiệp Yên Phong II C là khu công nghiệp đa ngành, tập trung thu hút chủ yếu các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo; ngành công nghệ cao, công nghệ không gây ô nhiễm; lắp ráp điện tử, cơ khí chính xác; công nghiệp ô tô.

- **Khu công nghiệp Tiên Sơn – Tỉnh Bắc Ninh**



Khu công nghiệp Tiên Sơn có quy mô 350 ha, là một trong các khu công nghiệp đầu tiên tại Bắc Ninh với tỉ lệ lấp đầy đã đạt 100%, thời hạn hoạt động là 50 năm. Khu công nghiệp sở hữu vị trí giao thông thuận lợi khi nằm giữa hai đường Quốc lộ 1A và Quốc lộ 1B, hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ xã hội đầy đủ và đồng bộ.

- **Khu công nghiệp Đông Mai – Tỉnh Quảng Ninh**



Khu công nghiệp Đông Mai là khu công nghiệp nằm gần hai cảng biển lớn nhất Miền Bắc, là lợi thế lớn để thu hút các nhà đầu tư. KCN Đông Mai tỉnh Quảng Ninh là khu công nghiệp tập trung các ngành công nghiệp nhẹ, công nghiệp sạch, ít gây ô nhiễm môi trường, sử dụng công nghệ hiện đại… Quy mô của Khu công nghiệp Đông Mai là 167,9 ha, thành lập từ tháng 4/2008 và thời hạn hoạt động là 50 năm.

- **Khu công nghiệp Hải Yên – Tỉnh Quảng Ninh**

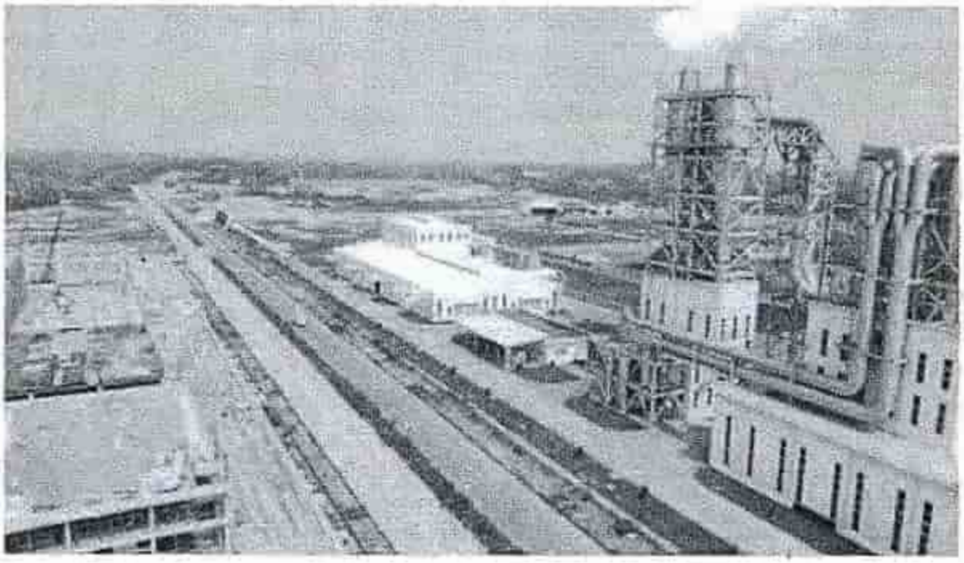
Khu công nghiệp Hải Yên có quy mô 182 ha, thành lập năm 2007 và thời hạn hoạt động là 50 năm. Khu công nghiệp có lợi thế với vị trí đắc địa, giao thông thuận lợi, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đồng thời mặt bằng sẵn có, có thể xây dựng nhà máy ngay. Khu công nghiệp Hải Yên được hưởng ưu đãi cao nhất của khu kinh tế cửa khẩu.

- **Khu công nghiệp Dốc Đá Trắng – Tỉnh Khánh Hòa**

(Ảnh 3D mô phỏng dự án - Lễ Khởi công Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Kết cấu Hạ tầng KCN Dốc Đá Trắng đã được diễn ra ngày 19/08/2025)

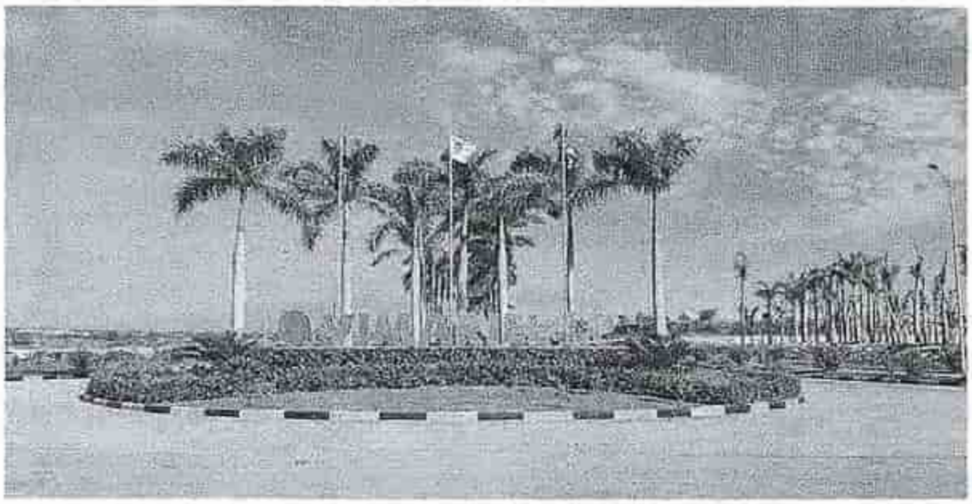
Dự án KCN Dốc Đá Trắng được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư tại Quyết định số 234/QĐ-TTg ngày 18/03/2024; sau đó được Ban Quản lý Khu kinh tế Vân Phong cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Diện tích Khu công nghiệp là 288 ha, tổng vốn đầu tư hơn 1.807 tỷ đồng; thời hạn hoạt động 50 năm. Các ngành nghề định hướng thu hút vào khu công nghiệp gồm các ngành công nghiệp sạch, công nghiệp chế biến, chế tạo công nghệ cao, cơ khí chính xác, điện tử, công nghiệp phụ trợ, kho bãi…

- **Khu công nghiệp Sông Công II Giai đoạn 2 – Tỉnh Thái Nguyên**



Khu công nghiệp Sông Công II - Giai đoạn 2 là dự án được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 225/QĐ-TTg ngày 7/3/2024. Khu công nghiệp Sông Công II - Giai đoạn 2 có diện tích 296,24 ha trải dài trên địa bàn xã Bá Xuyên và Tân Quang, được chia thành hai khu: Khu số 1 (175,52 ha) và Khu số 2 (120,72 ha). Tổng vốn đầu tư 3.985,47 tỷ đồng và dự kiến có thời gian hoàn thành trong 36 tháng kể từ khi được bàn giao đất. Các ngành nghề định hướng thu hút vào khu công nghiệp gồm các ngành công nghiệp tiên tiến như điện tử, năng lượng sạch, công nghệ cao và chế biến chế tạo.

- **Khu Kinh tế ViMariel – Nước Cộng Hòa Cuba**



Đặc khu Phát triển Mariel là đặc khu đầu tiên ở Cuba và có vị trí địa lý đặc biệt, ở trung tâm Biển Ca-ri-bê, tại ngã rẽ của các tuyến vận chuyển hàng hóa chính ở Tây bán cầu. Đặc khu Phát triển Mariel cách Havana 45 km về phía Tây, nằm ở phía Bắc tỉnh Artemisa. Gần 3 sân bay: Baracoa, San Antonio, và Jose Marti Int. Khu kinh tế ViMariel có tổng diện tích là 256 ha, thời gian hoạt động là 50 năm. Khu kinh tế được hưởng nhiều ưu đãi từ Chính phủ Cộng hòa Cuba để thu hút nhà đầu tư như miễn thuế trong 10 năm, miễn thuế bán hàng trong năm đầu hoạt động, giảm 50% thuế môi trường trong quá trình hoàn vốn đầu tư.

b. Bất động sản thương mại và nhà ở

Với lợi thế về quỹ đất sẵn có của Viglacera, ngoài đầu tư vào lĩnh vực hạ tầng khu công

nghiệp, Công ty còn kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản thương mại. Hiện nay, Hạ tầng GELEX đã và đang đầu tư và khai thác một số dự án bất động sản thông qua Viglacera và Công ty TNHH FIH (Vietnam).

Một số dự án Bất động sản tiêu biểu do Viglacera hoặc đơn vị thành viên làm chủ đầu tư:

- **Khu đô thị Viglacera Xuân Phương – Hà Nội:**

Dự án nằm trên khu đất 200 ha tại Xuân Phương – Nam Từ Liêm hiện đang là tâm điểm của thị trường Bất động sản Hà Nội. Quy mô dự án: 13,6 ha gồm 337 căn liền kề, shophouse, biệt thự và 1 tòa chung cư với các tiện ích như:

+ Công viên cây xanh với hồ nước rộng 10.000 m²

+ Trung tâm thương mại và dịch vụ, trường học, nhà trẻ;

Chủ đầu tư: Tổng Công ty Viglacera - CTCP

Tổng mức đầu tư: 2.489 tỷ đồng

- **Khu đô thị Đặng Xá – Gia Lâm - Hà Nội**

Khu đô thị Đặng Xá là khu đô thị đầu tiên tại Gia Lâm có tốc độ phát triển nhanh chóng, nằm ở phía Đông của thủ đô. Với hạ tầng đồng bộ, vị trí thuận lợi, các tiện ích cao cấp và đa dạng loại hình nhà ở.

Quy mô: 69,6 ha

+ Giai đoạn 1: 30,6 ha

+ Giai đoạn 2: 39 ha

Chủ đầu tư: Tổng Công ty Viglacera – CTCP

Loại hình sản phẩm: Căn hộ – Biệt thự – Liền kề

Tổng mức đầu tư: 3.818 tỷ đồng

Năm hoàn thành: 2013

Các tiện ích nổi bật:

+ Khu luyện tập thể thao trong nhà và ngoài trời;
+ Trường học chất lượng cao;
+ Khu thương mại;
+ Khu ẩm thực, hệ thống an ninh nội khu 24/7;
+ Công viên cây xanh.

- **Khu đô thị Viglacera Yên Phong – Bắc Ninh**

Dự án do công ty Viglacera làm chủ đầu tư, tọa lạc tại Đông Tiến, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh. Dự án gồm các sản phẩm liền kề, biệt thự, shophouse, nhà ở xã hội được triển khai trên khu đất quy hoạch rộng 9,8 ha.

Tổng diện tích: 9,8 ha

Các tiện ích và dịch vụ chung như:

+ Công viên cây xanh: 40.000 m².
+ Trung tâm thương mại, mua sắm: 12.000 m².
+ Khu nhà trẻ, mẫu giáo: 12,500 m².
+ Khu trường học: 12.000 m².
+ Khu thể dục thể thao: 24.000 m²
+ Bệnh viện: 16.600 m².

- **Khu đô thị Tây Mỗ - Hà Nội**

Khu đô thị Tây Mỗ đã được triển khai xây dựng đã kiến tạo diện mạo mới cho thị trường bất động sản khu vực Tây Nam của Thành phố Hà Nội trong khoảng 2009 – 2013. Dự án được quy hoạch bài bản, diện tích rộng lớn, theo phong cách hiện đại và đặc biệt là vị trí tọa lạc chiến lược tại trục đường 32 giúp hình thành nơi an cư lý tưởng cho mọi người dân sinh sống tại nơi đây. Toàn bộ dự án có tổng diện tích sàn xây dựng tới 69.400 m²; diện tích khu văn phòng – dịch vụ thương mại là 2.700 m². Còn lại phần diện tích đã dành cho tiện ích dịch vụ công cộng, cảnh quan sống xanh trong lành đáp ứng mọi nhu cầu của cư dân.

+ Quy mô: 8,4 ha gồm 2 tòa tháp căn hộ chung cư cao 22 tầng hiện đại, cung cấp hơn 300 căn hộ chung cư, 72 căn biệt thự, 161 nhà liền kề
+ Chủ đầu tư: Tổng Công ty Viglacera - CTCP
+ Vị trí: Đường Hữu Hưng - Xã Tây Mỗ - Quận Nam Từ Liêm - TP. Hà Nội
+ Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư, Biệt thự liền kề
+ Tổng mức đầu tư: 816 tỷ đồng
+ Hoàn thành: năm 2010

- **Khu đô thị Viglacera Đại Mỗ - Hà Nội**

Viglacera Đại Mỗ được xây dựng trên tổng diện tích 21.000 m² do Tổng Công ty Viglacera - CTCP làm chủ đầu tư, xây dựng. Dự án nhận được nhiều sự quan tâm từ khách hàng cũng như chủ đầu tư nhờ các ưu điểm về vị trí, tiện ích và mức giá phải chăng.

+ Quy mô: 2,1 ha
+ Chủ đầu tư: Tổng Công ty Viglacera - CTCP
+ Loại hình phát triển: Khu đô thị mới
+ Gồm 73 căn biệt thự nhà vườn, 2 khối nhà chung cư cao 9 tầng và 15 tầng

- **Khu đô thị Kim Chung – Hà Nội**

Đây là dự án xây dựng Nhà ở xã hội thuộc Liên danh chủ đầu tư Handico và Viglacera, sẽ tổ chức khởi công công trình CT3 thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở xã hội tại ô đất CT3, CT4 - Khu đô thị mới Kim Chung, huyện Đông Anh, TP. Hà Nội vào đầu năm 2025.

+ Quy mô: 3,7 ha
+ Chủ đầu tư: Liên danh Handico và Viglacera
+ Tổng mức đầu tư: 1.500 tỷ đồng

+ Thời gian hoàn thành dự kiến: 2026

- **Tổ hợp văn phòng – thương mại và nhà ở cao cấp số 01 Đại Lộ Thăng Long (Thăng Long Number One)**

+ Dự nằm trong tổ hợp văn phòng – thương mại và nhà ở cao cấp do Viglacera làm chủ đầu tư. Dự án đã hoàn thiện và bàn giao nhà.
+ Quy mô: 4 ha
+ Tổng mức đầu tư: 3.659 tỷ đồng
+ Thời gian hoàn thành: 2012

10.1.2. Vật liệu xây dựng

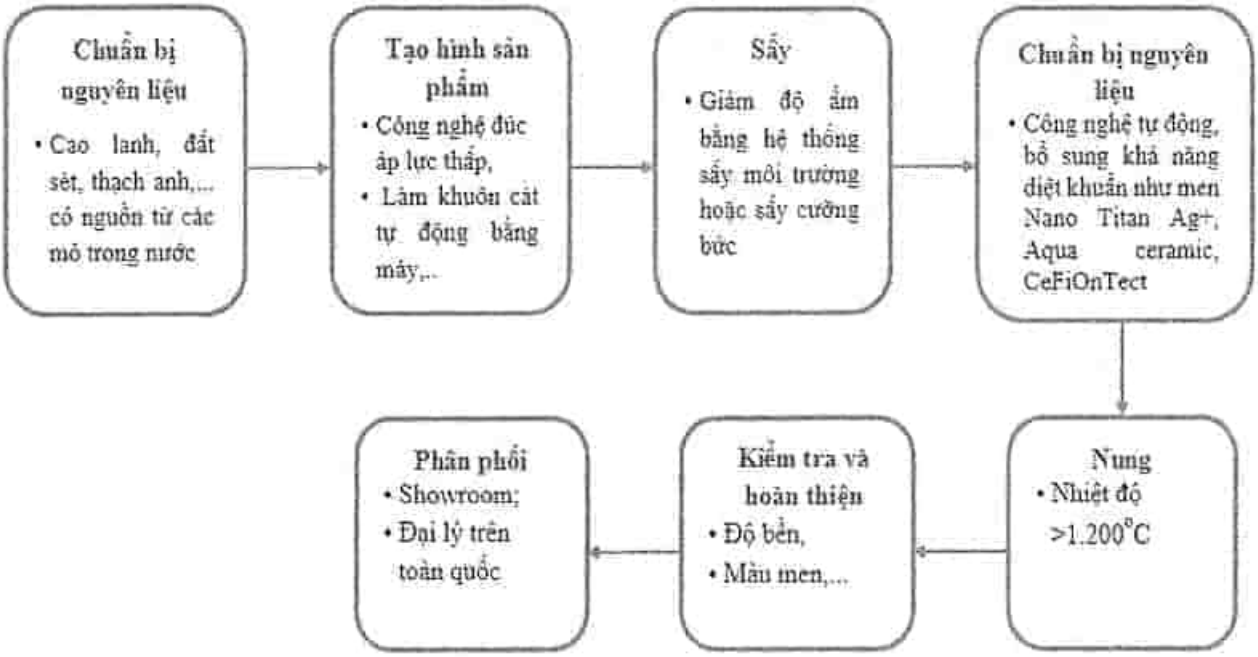
Với việc GELEX và Công ty Cổ phần Điện lực GELEX góp vốn vào Hạ tầng GELEX bằng cổ phiếu Tổng Công ty Viglacera – CTCP từ năm 2021 (tương đương 50,21% vốn điều lệ Viglacera) theo đề án tái cấu trúc của Tập đoàn GELEX, Hạ tầng GELEX đã gián tiếp sở hữu một trong các thương hiệu vật liệu xây dựng đã có danh tiếng lâu năm và sở hữu vị thế đầu ngành trong mảng gạch ốp lát, sứ vệ sinh và kính xây dựng[2]. Viglacera cung cấp đồng bộ các sản phẩm Vật liệu xây dựng bao gồm: Sứ vệ sinh - Sen vòi, Gạch ốp lát granite - ceramic, Kính xây dựng, Kính tiết kiệm năng lượng, Gạch ngói đất sét nung, Gạch bê tông khí và tấm panel. Các sản phẩm vật liệu xây dựng thương hiệu Viglacera được tiêu thụ cả tại thị trường trong nước và xuất khẩu, với kim ngạch xuất khẩu năm 2024 đạt tới 46,9 triệu USD. Bên cạnh năng lực sản xuất lớn và kinh nghiệm lâu năm, Viglacera còn đẩy mạnh hợp tác công nghệ với các đối tác lớn thế giới như SACMI, Colorobbia, Von Ardenne và HESS AAC Systems, ... nhằm đảm bảo năng lực công nghệ tiên tiến và liên tục đổi mới trong toàn bộ chuỗi sản phẩm, hướng đến hệ sinh thái vật liệu xây dựng xanh, thân thiện môi trường, thẩm mỹ đáp ứng nhu cầu của khách hàng trong và ngoài nước.

- ***Sứ vệ sinh:*** Là doanh nghiệp trong nước đầu tiên đầu tư, sản xuất sản phẩm sứ vệ sinh cao cấp từ năm 1994[3], Viglacera đã dần mở rộng quy mô, đầu tư thêm nhà máy sứ vệ sinh và hiện nay Viglacera đang có hệ thống 5 nhà máy sản xuất sứ vệ sinh với tổng công suất 2.500.000 bộ sản phẩm/năm, chiếm 11% năng lực sản xuất toàn ngành. Phân khúc sứ vệ

[2] Nguồn: Báo doanh nhân Sài Gòn: https://doanhnhansaigon.vn/viglacera-hanh-trinh-cach-mang-hoa-nganh-vat-lieu-xay-dung-viet-nam-va-vuon-tam-the-gioi-305685.html
[3] Nguồn: Viglacera: https://viglacera.com.vn/blog/viglacera-va-hanh-trinh-37-nam-day-tu-hao

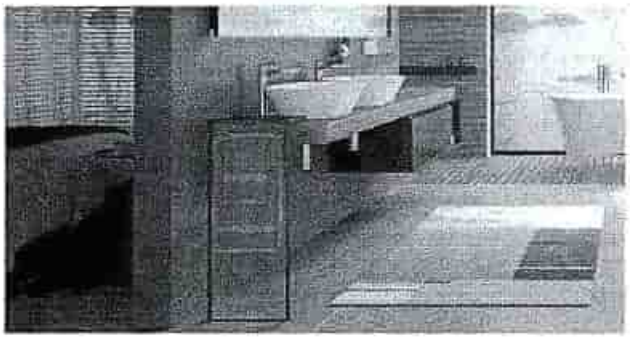
sinh có sản phẩm phụ trợ là sen vòi, góp phần làm tăng giá trị gia tăng và mở rộng biên lợi nhuận. Sản phẩm sen vòi của Viglacera có công suất 500.000 bộ sản phẩm/năm. Quy trình sản xuất sứ vệ sinh của Công ty hoàn thiện và liên tục được cải tiến về công nghệ để nâng cao chất lượng sản phẩm.

Quy trình sản xuất Sứ vệ sinh Viglacera



Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

Sản phẩm thiết bị vệ sinh Viglacera

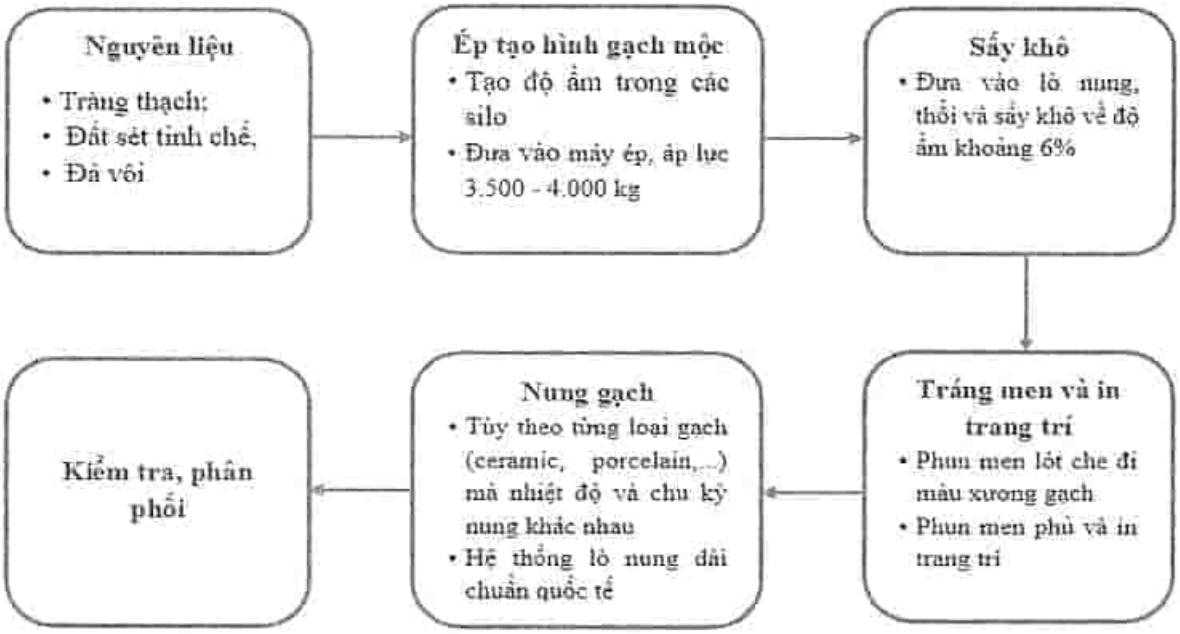


Nhà máy sứ vệ sinh VGC Thanh Trì

- ***Gạch ốp lát:*** Là nhóm sản phẩm mang lại doanh thu cao nhất trong lĩnh vực vật liệu xây dựng của Công ty. Viglacera hiện có 7 nhà máy sản xuất gạch ốp lát, tổng công suất 43 triệu m²/năm bao gồm gạch granite và gạch ceramic. Sản phẩm của Công ty đa dạng, đáp ứng được nhu cầu của nhiều phân khúc thị trường từ bình dân đến cao cấp. Đặc biệt, Viglacera đã thực hiện sản xuất được sản phẩm đá nung kết khổ lớn cao cấp theo công nghệ Italia với thương hiệu Vasta Stone (kích thước lên tới 1,62 m x 3,31 m, chiều dày từ 6 mm đến 20 mm). Sản phẩm có độ mỏng, siêu nhẹ, bền, chống trầy xước, chống bám bẩn, cùng thiết kế tinh tế và màu sắc đa dạng, mang đến giải pháp nội thất sang trọng. Để sản xuất loại đá nung kết khổ lớn rất khó, cần có thiết bị máy móc và công nghệ hiện đại. Các tấm đá được tạo thành mà không sử dụng máy ép hoặc khuôn truyền thống, đảm bảo tính linh hoạt tối đa về kích thước và độ dày. Tại Việt Nam, Vasta Stone có lợi thế là sở hữu dây chuyền hiện đại Sacmi

Continua+ nhập khẩu từ Italy. Đây cũng được xem là một trong những dây chuyền sản xuất đá nung kết quy mô lớn đầu tiên và hiện đại nhất tại Việt Nam tới thời điểm hiện tại[4].

Quy trình sản xuất gạch ốp lát Viglacera

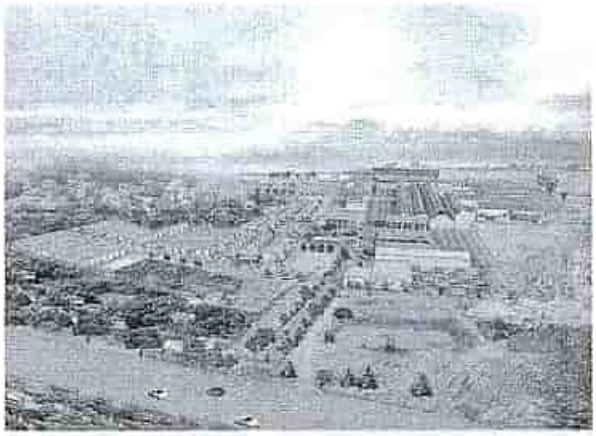


Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

- ***Trong lĩnh vực gạch – ngói đất sét nung***, Viglacera sản xuất các sản phẩm cả truyền thống và hiện đại như gạch xây (gạch 6 lỗ vuông, gạch đặc không trát, gạch block chống nóng, ...), ngói lợp (ngói vảy cá, ngói viên, ngói lớp gốm, gói úp nóc, ...), gạch thẻ trang trí. Cơ cấu sản phẩm đang có sự dịch chuyển theo hướng giảm dần sản lượng gạch xây và tăng dần tỷ trọng nhóm sản phẩm mỏng như ngói lợp, gạch thẻ và gạch cotto và hướng đến các giải pháp sản xuất thân thiện môi trường như gạch không nung, gạch bê tông khí chưng áp.

Dây chuyền sản xuất gạch ốp lát

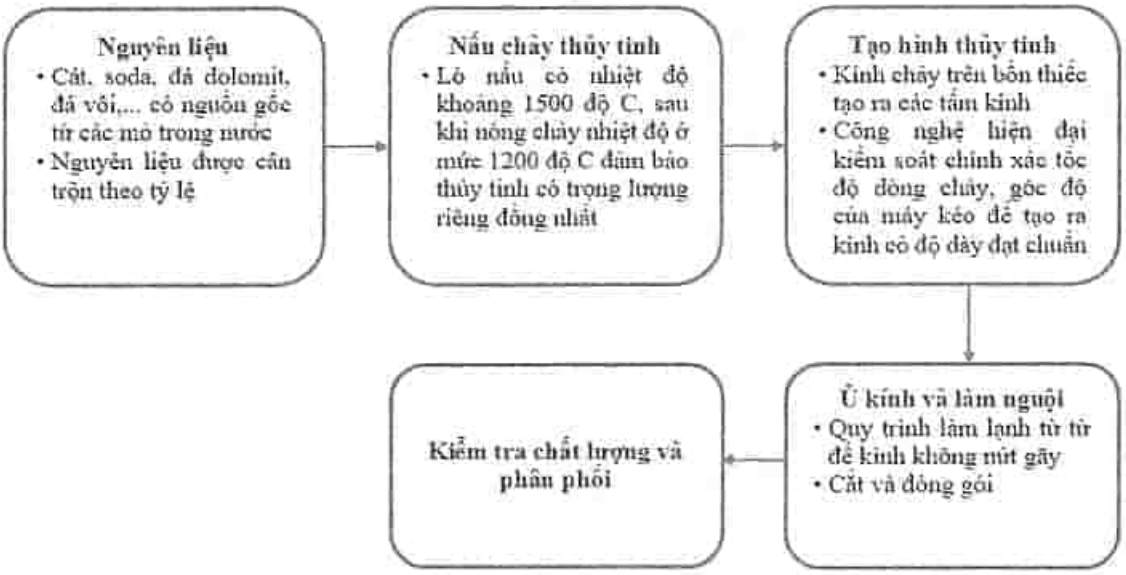
Nhà máy ngói Tiêu Giao của VGC



[4] Nguồn: https://vnexpress.net/vasta-stone-san-xuat-da-nung-ket-kho-lon-phong-cach-italy-4547626.html

- ***Kính xây dựng, Kính tiết kiệm năng lượng:*** Viglacera có 4 nhà máy sản xuất kính, tổng công suất 92 triệu m²/năm, đặc biệt Viglacera là đơn vị tiên phong trong sản xuất kính tiết kiệm năng lượng (Kính low-e) và là đơn vị đầu tiên tại Việt Nam có năng lực sản xuất kính siêu trắng. Với đặc tính trong suốt, thẩm mĩ cao, kính xây dựng của Viglacera phù hợp với các công trình dân dụng đặc biệt là tòa nhà cao tầng.

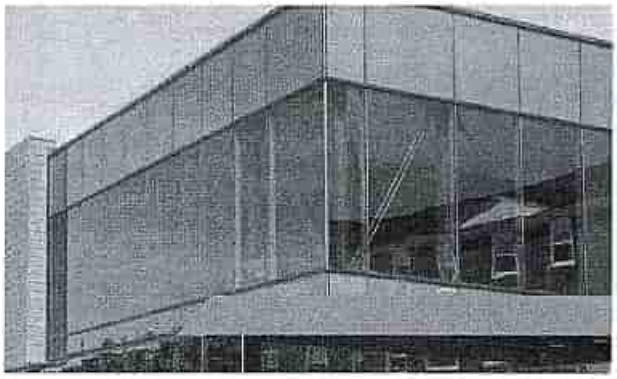
Quy trình sản xuất kính xây dựng của Viglacera



Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

Nhà máy kính nổi siêu trắng Phú Mỹ

Kính xây dựng Viglacera



10.1.3. Hạ tầng tiện ích

Đón đầu xu thế đầu tư phát triển năng lượng bền vững, GELEX đã và đang nghiên cứu và xây dựng công nghệ năng lượng tái tạo, nhằm tạo ra một hệ sinh thái năng lượng hoàn chỉnh, làm cơ sở phát triển ngành công nghiệp điện tại Việt Nam. Với vị trí là 1 trong 2 đơn vị thành viên lớn của Tập đoàn GELEX, Hạ tầng GELEX có vai trò nắm giữ, đầu tư và và quản lý vốn đầu tư vào các công ty trong lĩnh vực hạ tầng tiện ích (điện, nước).

Các lĩnh vực trọng tâm mà Hạ tầng GELEX hiện nay đang đầu tư phát triển gồm:

- Sản xuất điện năng trong đó chú trọng đến sản xuất điện từ năng lượng sạch, năng lượng tái tạo, cụ thể là phát triển điện gió và điện mặt trời;

- Sản xuất và phân phối nước sạch.

a. Sản xuất điện từ năng lượng sạch, năng lượng tái tạo:

Lĩnh vực sản xuất điện từ nguồn năng lượng sạch, năng lượng tái tạo là lĩnh vực đầu tư ban đầu khi thành lập Công ty và là một trong những lĩnh vực đầu tư cốt lõi trong chiến lược phát triển dài hạn của Hạ tầng GELEX. Việc thoái vốn tại một số dự án điện đã đi vào vận hành là theo chiến lược hợp tác với các đối tác trong đó có Sembcorp (Singapore), đồng thời để chuẩn bị nguồn lực và lựa chọn đối tác có năng lực tài chính, công nghệ và kinh nghiệm để cùng phát triển các dự án năng lượng tái tạo có quy mô lớn trong giai đoạn tiếp theo. Mặc dù hiện nay không có công ty con nào trong hệ thống của Hạ tầng GELEX trực tiếp triển khai xây dựng và phát triển các dự án điện, nhưng Công ty vẫn trực tiếp chuẩn bị nguồn lực, tiếp cận và khảo sát các dự án điện từ nguồn năng lượng tái tạo có công suất cao hơn.

Để chuẩn bị cho mục tiêu phát triển dài hạn trong lĩnh vực sản xuất điện, Tập đoàn GELEX cùng với Hạ tầng GELEX vẫn đang tiếp tục nghiên cứu danh mục các dự án năng lượng tái tạo với tổng công suất ước tính đạt khoảng 4 GW, bao gồm điện gió gần bờ và điện mặt trời. Công ty và các đối tác vẫn đang tích cực nghiên cứu, xem xét tính khả thi và chuẩn bị sẵn sàng triển khai sau khi cơ chế, chính sách của Nhà nước đối với mảng năng lượng tái tạo thuận lợi hơn cùng với khung pháp lý liên quan đến điện năng lượng tái tạo rõ ràng hơn.

Kể từ khi thành lập năm 2016 đến tháng 05/2024, quá trình đầu tư và phát triển của Hạ tầng GELEX trong lĩnh vực điện như sau:

- Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX nắm giữ vốn đầu tư tại các công ty con trong lĩnh vực năng lượng tái tạo bao gồm Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ, Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận, Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng, Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị (trước đây là Công ty Cổ phần Năng lượng GELEX Quảng Trị). Các công ty này triển khai và vận hành các dự án năng lượng tái tạo là thuỷ điện, điện gió và điện mặt trời, cụ thể:

+ Năm 2016 - 2020, Công ty đã đầu tư vốn tại Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ (chủ đầu tư dự án thủy điện Sông Bung 4A). Dự án này có công suất 49 MW và đã đưa vào khai thác năm 2013. Đến năm 2021, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ cho Công ty Cổ phần Điện lực GELEX – đơn vị thành viên khác thuộc Tập đoàn GELEX.

+ Công ty đã khởi công xây dựng dự án điện mặt trời tại Ninh Thuận thông qua Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận, với công suất 50 MWP. Dự án này đã hoàn thành và phát điện từ năm 2019. Đến năm 2021, Công ty đã thực hiện chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận cho Công ty Cổ phần Điện lực GELEX.

+ Thực hiện đầu tư các dự án điện gió ở Quảng Trị như dự án Hướng Phùng 2, 3 (tổng công suất 50 MW thông qua Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng), Dự án GELEX 1, 2, 3 tổng công suất 88 MW thông qua Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị.

+ Giai đoạn 2021 – 2022, các dự án điện gió Hướng Phùng 2, 3 và GELEX Quảng trị 1, 2, 3 với tổng công suất 140 MW lần lượt đi vào vận hành thương mại.

- Tổng danh mục năng lượng tái tạo do Hạ tầng GELEX đã đầu tư, phát triển và vận hành có công suất lên tới 245 MW, bao gồm điện gió, điện mặt trời và thủy điện. Trong năm 2024, Hạ tầng GELEX đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần/phần vốn góp của mình tại các dự án năng lượng đang vận hành cho Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd. theo thoả thuận hợp tác đầu tư giữa hai bên.

Đến nay tất cả các dự án điện của Công ty đã được chuyển nhượng cho các đối tác. Công ty chưa có dự án điện nào mới đang được vận hành hoặc trong quá trình xây dựng.

Dự án thủy điện Sông Bung 4A

Dự án điện mặt trời Ninh Thuận

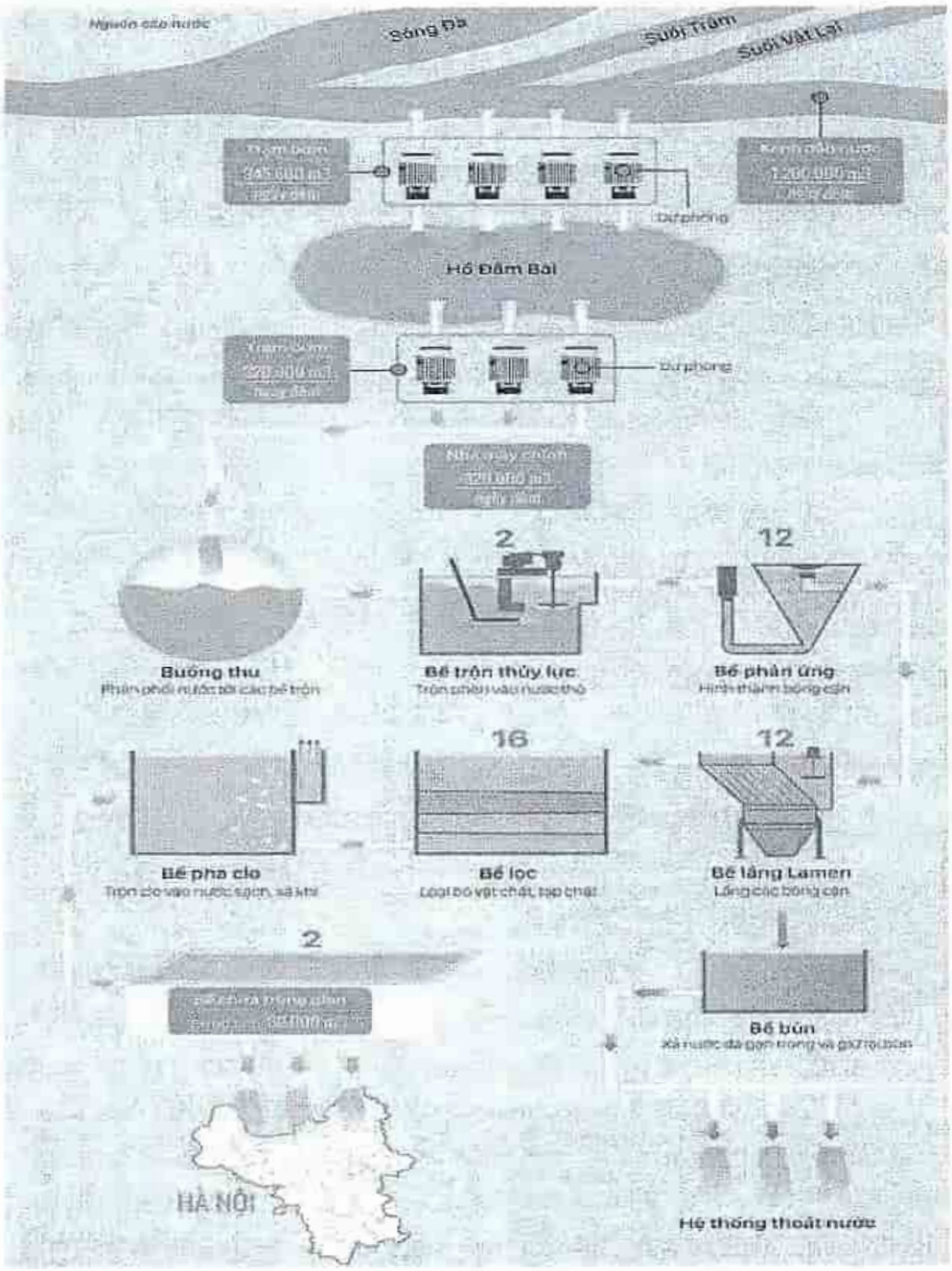
b. Sản xuất và kinh doanh nước sạch:

Công ty thực hiện sản xuất và kinh doanh nước sạch thông qua 2 đơn vị thành viên là Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà (VCW) (tỷ lệ sở hữu 62,46%) và Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội (tỷ lệ sở hữu 50%). Trong đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà là đơn vị sản xuất và bán buôn nước sạch, còn Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội là đơn vị phân phối và bán lẻ tại thị trường Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà với công suất hiện nay là 300.000 m^3/ngày đêm, cung cấp nguồn nước ổn định và đạt chuẩn chất lượng cao phục vụ cho nhu cầu dân sinh và sản xuất kinh doanh cho 1/4 dân số Thủ đô Hà Nội. Hiện nay, VCW sản xuất và cung cấp nước sạch cho toàn bộ phía Tây Nam thành phố Hà Nội, bao gồm các Phường Thanh Xuân, Phương Liệt, Định Công, Từ Liêm, Xuân Phương, Láng, Yên Hoà, Dương Nội, Hà Đông,... và một số khu vực khác thuộc hệ thống cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Đông.

[Phần cuối của trang này cố tình được bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản cáo bạch]

Quy trình sản xuất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà



Hiện nay, Công ty đang triển khai giai đoạn 2 của dự án, dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2025, nhằm nâng công suất nhà máy lên 600.000 m³/ngày đêm.

Dự án Nhà máy nước sạch Sông Đà – Giai đoạn 2

Tháng 11/2024, Hạ tầng GELEX đã mở rộng hoạt động trong lĩnh vực phân phối nước sạch thông qua việc đầu tư và sở hữu 50% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội. Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội là đơn vị thực hiện bán lẻ nước sạch đến các hộ gia đình, nên việc sở hữu cổ phần của đơn vị này giúp Hạ tầng GELEX hoàn thiện chuỗi giá trị cung ứng nước sạch theo đúng chiến lược kinh doanh ngành nước đã đề ra.

10.1.4. Trình độ công nghệ

Hạ tầng GELEX (thông qua các đơn vị thành viên như Viglacera, VCW,...) không ngừng đầu tư, đổi mới và ứng dụng công nghệ hiện đại, hướng đến tối ưu hoạt động sản xuất và phát triển bền vững. Công ty chú trọng đầu tư cho nghiên cứu phát triển kết hợp với hợp tác cùng các đối tác có kinh nghiệm, uy tín trong các lĩnh vực hoạt động để nhận chuyển giao công nghệ. Đồng thời, đầu tư cho giải pháp công nghệ - kỹ thuật, đổi mới dây chuyền thiết bị... là các giải pháp trọng tâm để tối đa hiệu quả sản xuất, giảm thiểu chi phí, giảm thiểu tối đa sử dụng nguồn nguyên liệu gây ô nhiễm.

Về quản trị, Công ty định hướng các đơn vị thành viên tập trung nguồn lực để nâng cao năng lực quản trị rủi ro; từng bước triển khai hệ thống ERP (Enterprise Resource Planning), đưa công nghệ thông tin ứng dụng trong hệ thống quản trị để nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

- **Lĩnh vực Bất động sản**: Hạ tầng GELEX đang chú trọng phát triển các Dự án Khu công nghiệp, Nhà ở xanh và thông minh, ứng dụng công nghệ số trong quản lý, vận hành và tích hợp hệ thống hạ tầng hiện đại.
- **Lĩnh vực Sản xuất vật liệu xây dựng**: Viglacera chính thức trở thành doanh nghiệp đầu tiên trên cả nước sản xuất thành công sản phẩm đá nung kết mang thương hiệu Vasta Stone có cấu trúc vân trong xương. Đây được coi là thành quả về đầu tư phát triển chiều sâu công nghệ, đưa đẳng cấp vị thế sản phẩm của Viglacera lên tầm cao mới. Ngoài ra các sản phẩm áp dụng công nghệ tiên tiến, tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường như: băng đúc áp lực thế hệ mới nhằm kiểm soát chính xác công nghệ tạo hình (vốn trước đây cần nhiều thợ bậc cao và dày dặn kinh nghiệm thực hiện) làm tăng công suất gấp nhiều lần; tự động hoá khâu phun men giúp kiểm soát độ dày lớp men làm tăng tính đồng đều và độ bám dính; bê tông khí chưng áp (AAC), bê tông lõi thép gia cường (ALC); thiết bị vệ sinh thông minh tiết kiệm nước; sen vòi phủ PVD; kính tiết kiệm năng lượng Low-E, Solar Control và kính siêu trắng đã được đưa ra thị trường. Hệ sinh thái vật liệu xây dựng xanh nêu trên đáp ứng tiêu chuẩn quốc tế, thay thế vật liệu truyền thống, giảm phát thải và bảo vệ môi trường.
- **Lĩnh vực sản xuất nước sạch**: Nhà máy Nước sạch Sông Đà áp dụng quy trình xử lý nước tiên tiến, kết hợp giữa công nghệ lắng lọc truyền thống và hệ thống thiết bị hiện đại, đảm bảo chất lượng nước đầu ra ổn định, đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn TCVN về nước sạch. Quy trình xử lý bao gồm: (1) Bể trộn thủy lực (Giai đoạn 1)/Bể trộn cơ khí (Giai đoạn 2), (2) Bể lắng Lamella (tại đây, các hạt lơ lửng kích thước lớn sẽ tự động rơi vào ngăn chứa bùn phía dưới, các bông cặn có khối lượng đủ lớn sẽ thắng được động lực của dòng sẽ rơi xuống vùng lắng, từ đó lượng bùn cặn sẽ được xả theo chu kỳ), (3) Bể lọc nhanh trọng lực

với chế độ rửa lọc kết hợp gió và nước, đảm bảo hiệu quả lọc tối ưu. Toàn bộ dây chuyền sản xuất được tự động hóa và giám sát tập trung thông qua hệ thống SCADA (Supervisory Control and Data Acquisition - là Hệ thống Giám sát, Điều khiển và Thu thập Dữ liệu), giúp kiểm soát chính xác các thông số kỹ thuật và nâng cao hiệu quả vận hành. Các công nghệ như lọc nhanh trọng lực và máy ép bùn ly tâm được áp dụng nhằm tối ưu hiệu suất và tiết kiệm năng lượng. Nhà máy còn triển khai giải pháp thu hồi, tái sử dụng nước rửa lọc, góp phần giảm thiểu thất thoát tài nguyên và bảo vệ môi trường.

Nghiên cứu & phát triển (R&D): Viglacera duy trì Viện Nghiên cứu & Phát triển cùng các trung tâm chuyên ngành (kính, gạch, sứ vệ sinh, tự động hóa...) để liên tục nghiên cứu, ứng dụng công nghệ mới, tạo ra sản phẩm tiên tiến, đồng bộ và phù hợp xu thế.

Với định hướng "**Xanh trong sản xuất – Xanh trong xây dựng – Xanh cho môi trường**", Hạ tầng GELEX đã khẳng định trình độ công nghệ tiệm cận tiêu chuẩn quốc tế, tạo lợi thế cạnh tranh bền vững trong lĩnh vực hạ tầng, vật liệu xây dựng và bất động sản.

10.1.5. Tính thời vụ của các hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Hạ tầng GELEX và hệ thống các công ty con diễn ra đều đặn và liên tục quanh năm, không có tính mùa vụ.

- **Đối với lĩnh vực Bất động sản:** Hoạt động xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và xây dựng bất động sản nhà ở - khu đô thị không có tính thời vụ do các dự án này thường nằm trong quy hoạch dài hạn, kéo dài nhiều năm, nên tiến độ thi công và nhu cầu vật liệu, nhân công diễn ra liên tục. Hoạt động triển khai phụ thuộc vào kế hoạch tài chính, phê duyệt pháp lý và dòng vốn của nhà đầu tư, thay vì chịu tác động của các thời điểm cao hay thấp điểm trong năm. Nhu cầu thuê đất/mua đất đến từ nhiều nhóm khách hàng khác nhau, phân bổ khá đều quanh năm. Yếu tố thời tiết chỉ ảnh hưởng nhẹ đến một số hạng mục ngoài trời nhưng không làm thay đổi kế hoạch tổng thể của dự án. Nhờ vậy, hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực này không có tính mùa vụ rõ rệt.
- **Đối với lĩnh vực Sản xuất vật liệu xây dựng:** Ngành sản xuất vật liệu xây dựng như gạch ngói, sứ vệ sinh, kính xây dựng thường không có tính thời vụ vì nhu cầu thị trường được phân bổ khá đều trong suốt năm. Các hoạt động xây dựng và sửa chữa nhà cửa, công trình dân dụng – công nghiệp diễn ra liên tục, không tập trung vào một mùa nhất định, giúp sản lượng tiêu thụ ổn định. Do đặc thù sản phẩm có vòng đời sử dụng dài và ít chịu tác động của xu hướng ngắn hạn, ngành này không hình thành mùa cao điểm rõ rệt. Các nhà máy của Công ty cũng duy trì sản xuất liên tục để tối ưu công suất máy móc, giảm chi phí khấu hao, đồng thời đáp ứng đơn hàng đều đặn. Ngoài ra, yếu tố khí hậu và mùa lễ tết chỉ ảnh hưởng gián tiếp đến tiến độ thi công, nên nhìn chung nhu cầu vật liệu vẫn ổn định quanh năm, giúp ngành ít gặp rủi ro tồn kho và duy trì doanh thu bền vững.
- **Đối với lĩnh vực Hạ tầng tiện ích:** Hoạt động kinh doanh nước không có tính thời vụ.

10.1.6. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm 2023, 2024 và 9 tháng đầu năm 2025

❖ **Cơ cấu doanh thu**

Bảng 11: Cơ cấu doanh thu Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Nội dung	2023		2024		6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	0	0%	0	0%	0		0	0%
Doanh thu hoạt động tài chính	594.375	99,99%	829.563	100%	73.188	100%	95.975	94,12%
Thu nhập khác	11	0,01%	0	0	0	0	6.000	5,88%
Tổng cộng	**594.386**	**100%**	**829.563**	**100%**	**73.188**	**100%**	**101.975**	**100%**

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023, 2024, BCTC riêng bán niên năm 2025 đã soát xét và BCTC riêng Quý III/2025 của Hạ tầng GELEX

Do Công ty hoạt động theo mô hình holding, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX là công ty mẹ, quản lý vốn chuyên nghiệp từ các công ty thành viên, các đơn vị sản xuất kinh doanh trực tiếp là các công ty con và công ty liên kết, vì vậy Công ty mẹ không có doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ. Nguồn thu của Công ty mẹ đến từ doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia từ công ty con và công ty liên kết; các khoản lãi tiền gửi, cho vay và lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

Doanh thu từ hoạt động tài chính năm 2024 tăng mạnh so với năm 2023 (tăng gần 40%), nguyên nhân là do năm 2024 Công ty ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty con. Năm 2023, cổ tức từ các công ty con (chủ yếu từ Viglacera) đóng góp 497 tỷ đồng vào doanh thu của Công ty mẹ (chiếm 83% tổng doanh thu hoạt động tài chính), lãi tiền gửi và cho vay đóng góp hơn 80 tỷ đồng (chiếm gần 10% tổng doanh thu hoạt động tài chính). Năm 2024, cổ tức từ các công ty con chỉ đóng góp 281 tỷ đồng (chiếm 33% tổng doanh thu hoạt động tài chính) vào doanh thu của Công ty mẹ, trong khi đó khoản lãi từ chuyển nhượng Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng ghi nhận 413 tỷ đồng doanh thu từ hoạt động tài chính (chiếm gần 50% tổng doanh thu hoạt động tài chính) của Công ty, lãi tiền gửi và cho vay ghi nhận 123 tỷ đồng (tương đương gần 28% tổng doanh thu hoạt động tài chính).

Bảng 12: Cơ cấu doanh thu hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Sản phẩm dịch vụ	2023		2024		6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**14.285.764**	**98,66%**	**12.857.778**	**94,16%**	**6.530.426**	**96,89%**	**10.225.084**	**97,13%**
Sản xuất, kinh doanh điện và nước	943.297	6,51%	806.297	5,90%	404.908	6,00%	656.679	6,24%
Bán và cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các dịch vụ phụ trợ khác	5.179.405	35,77%	4.149.851	30,39%	2.481.862	36,82%	3.200.682	30,41%
Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	8.054.369	55,63%	7.811.937	57,21%	3.581.981	53,15%	6.291.730	59,77%
Khác	108.693	0,75%	89.693	0,66%	61.675	0,92%	75.993	0,72%
Doanh thu hoạt động tài chính	**156.987**	**1,09%**	**641.725**	**4,70%**	**170.197**	**2,53%**	**234.762**	**2,23%**
Thu nhập khác	**36.782**	**0,25%**	**155.469**	**1,14%**	**39.390**	**0,58%**	**66.977**	**0,64%**
Tổng cộng	**14.479.533**	**100%**	**13.654.972**	**100%**	**6.740.013**	**100%**	**10.526.823**	**100%**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024, BCTC hợp nhất bán niên năm 2025 đã soát xét và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Doanh thu hợp nhất năm 2024 của toàn Công ty giảm từ hơn 14,47 nghìn tỷ đồng năm 2023 còn hơn 13,65 nghìn tỷ đồng năm 2024, mức giảm khoảng 5,7%, chủ yếu do doanh thu từ hoạt động Bán/cho thuê Bất động sản, hạ tầng KCN và các dịch vụ phụ trợ khác giảm. Năm 2024, doanh thu Bán/cho thuê Bất động sản, hạ tầng KCN và các dịch vụ phụ trợ khác của Công ty hợp nhất giảm hơn 1.000 tỷ đồng (giảm từ 5.179 tỷ đồng xuống 4.149 tỷ đồng), trong khi doanh thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng giảm khoảng 200 tỷ đồng, tuy nhiên doanh thu từ hoạt động tài chính của Công ty tăng mạnh từ 156 tỷ đồng năm 2023 lên 641 tỷ đồng năm 2024 do ghi nhận lãi chuyển nhượng khoản đầu tư dài hạn (mảng năng lượng tái tạo).

Trong các hoạt động sản xuất kinh doanh hiện nay của Công ty, doanh thu từ hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng là mảng mang lại doanh thu hàng năm lớn nhất cho Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, chiếm hơn 50% tổng doanh thu hợp nhất hàng năm của Công ty. Tính

đến hết 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu từ lĩnh vực vật liệu xây dựng đạt hơn 6.291 tỷ đồng, chiếm gần 60% doanh thu Công ty hợp nhất.

Tiếp đến là Doanh thu từ Bất động sản, gồm bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng KCN và các dịch vụ phụ trợ khác. Lĩnh vực này đóng góp vào doanh thu hàng năm của Công ty trên 30%, với giá trị đạt từ 4.000 tỷ đồng đến hơn 5.000 tỷ đồng trong các năm gần đây. Lũy kế đến hết tháng 9/2025, doanh thu lĩnh vực Bất động sản của Công ty đạt 3.200 tỷ đồng (tăng 13,5% so với cùng kỳ năm 2024).

Doanh thu mảng sản xuất và kinh doanh nước chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu doanh thu của Công ty, chiếm khoảng 6% doanh thu hàng năm.

Doanh thu khác của Công ty đến từ các hoạt động bán các mặt hàng khác ngoài Bất động sản và 4 nhóm vật liệu xây dựng chính (gạch ngói, gạch ốp lát, kính và sứ), và doanh thu ngoài doanh thu dịch vụ phụ trợ KCN. Doanh thu này chiếm tỷ trọng nhỏ, thường khoảng 1% tổng doanh thu hợp nhất hàng năm của Công ty.

❖ **Cơ cấu lợi nhuận gộp**

Do Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX hoạt động theo mô hình holding, vì vậy Công ty mẹ không có doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và do đó không có lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ.

Bảng 13: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	Năm 2023		Năm 2024		6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	%/Tổng lợi nhuận gộp	Giá trị	%/Tổng lợi nhuận gộp	Giá trị	%/Tổng lợi nhuận gộp	Giá trị	%/Tổng lợi nhuận gộp
Tổng lợi nhuận gộp	**3.828.983**	**100%**	**3.682.263**	**100%**	**2.127.190**	**100%**	**2.892.937**	**100%**
Sản xuất, kinh doanh điện và nước	336.371	8,8%	206.746	5,6%	160.326	7,5%	257.800	8,9%
Bán và cho thuê BĐS, hạ tầng KCN	2.535.775	66,2%	2.305.948	62,6%	1.388.429	65,3%	1.644.459	56,9%
Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	918.716	24,0%	1.137.743	30,9%	558.531	26,3%	946.452	32,7%
Khác	38.121	1,0%	31.826	0,9%	19.904	0,9%	44.226	1,5%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024, BCTC hợp nhất bán niên năm 2025 đã soát xét và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Tổng lợi nhuận gộp hợp nhất của toàn Công ty các năm 2023 và 2024 không có thay đổi đáng kể. Trong 9 tháng đầu năm 2025, tổng lợi nhuận gộp đã đạt 2.893 tỷ đồng, tương đương với 78% so với lợi nhuận cả năm 2024.

Đối với lợi nhuận gộp hợp nhất, lĩnh vực bất động sản có lợi nhuận gộp chiếm tỷ trọng cao nhất, đóng góp hơn 60% vào lợi nhuận gộp hợp nhất các năm gần đây dù tỷ trọng doanh thu chỉ chiếm hơn 30% do lĩnh vực bất động sản có biên lợi nhuận cao. Trong 9 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp từ lĩnh vực bất động sản đạt hơn 1.644 tỷ đồng, chiếm gần 57% tổng lợi nhuận gộp hợp nhất của Hạ tầng GELEX.

Lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng là mảng có lợi nhuận gộp lớn thứ hai, với tỷ trọng đóng góp vào tổng lợi nhuận gộp hàng năm từ trên 24% - 30%. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp từ mảng vật liệu xây dựng đạt 946 tỷ đồng tương đương 32,7% tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

Lợi nhuận từ mảng sản xuất và kinh doanh điện nước chiếm tỷ trọng nhỏ, chỉ chiếm 8,8% tổng lợi nhuận gộp năm 2023 và 5,6% tổng lợi nhuận gộp năm 2024, trong 9 tháng đầu năm 2025 tỷ trọng lợi nhuận gộp từ mảng này so với tổng lợi nhuận gộp đạt 8,9%.

❖ **Chi phí sản xuất**

Bảng 14: Cơ cấu chi phí và tỷ lệ chi phí/tổng doanh thu thuần Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu
I	**Tổng doanh thu**	**594.386**	**100%**	**829.563**	**100%**	**73.188**	**100%**	**101.975**	**100%**
1	Doanh thu thuần	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Doanh thu tài chính	594.375	99,999%	829.563	100%	73.188	100%	95.975	94,116%
3	Thu nhập khác	11	0,001%	0	0	0	0	6.000	5,884%
II	**Chi phí**	**92.701**	**15,59%**	**215.268**	**25,95%**	**-2.581**	**-3,52%**	**13.669**	**13,41%**
1	Giá vốn hàng bán	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Chi phí tài chính	56.720	9,54%	177.488	21,40%	-20.401	-27,87%	-12.934	-12,68%
3	Chi phí bán hàng	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Chi phí quản lý	35.941	6,04%	37.780	4,55%	17.820	24,35%	26.603	26,09%
5	Chi phí khác	40	0,01%	0	0	0	0	0	0

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2023, 2024, BCTC riêng bán niên năm 2025 đã soát xét và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Do hoạt động theo mô hình tập đoàn nên chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ không phát sinh chi phí bán hàng, chủ yếu là chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp với tỷ lệ chi phí hàng năm biến động từ 15-25%/Tổng doanh thu. Trong đó chi phí quản lý chiếm tỷ trọng khoảng 4-6%/Tổng doanh thu năm 2023, 2024.

Chi phí tài chính của Công ty chủ yếu từ chi phí lãi vay liên quan đến khoản vay vốn của Công ty. Chi phí tài chính của Công ty trên BCTC riêng năm 2024 tăng mạnh so với năm 2023 (tăng từ 56,7 tỷ đồng lên 177 tỷ đồng) do năm 2024, ngoài chi phí lãi vay, Công ty còn có khoản hạch toán lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tại GELEX Quảng Trị (ghi nhận chi phí 107,8 tỷ đồng). Chi phí tài chính 9 tháng năm 2025 là số âm do trong kỳ phát sinh khoản hoàn nhập lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính theo giao dịch chuyển nhượng GELEX Quảng Trị từ tháng 05/2024 (trình bày tại mục IV.7.2 Bản cáo bạch này).

Chi phí quản lý của Công ty mẹ chủ yếu là Chi phí nhân viên (chiếm hơn 50% Chi phí quản lý), Chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí quản lý doanh nghiệp khác.

Bảng 15: Cơ cấu chi phí và tỷ lệ chi phí/ tổng doanh thu hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		6 tháng đầu năm 2025		9 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	%/ Tổng doanh thu	Giá trị	%/ Tổng doanh thu	Giá trị	%/ Tổng doanh thu	Giá trị	%/ Tổng doanh thu
I	**Tổng doanh thu**	**14.479.533**	**100%**	**13.654.972**	**100%**	**6.740.013**	**100%**	**10.526.823**	**100%**
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	14.285.764	98,66%	12.857.778	94,16%	6.530.426	96,89%	10.225.084	97,13%
2	Doanh thu tài chính	156.987	1,09%	641.725	4,70%	170.197	2,53%	234.762	2,23%
3	Thu nhập khác	36.782	0,25%	155.469	1,14%	39.390	0,58%	66.977	0,64%
II	**Chi phí**	**12.909.001**	**89,15%**	**11.810.047**	**86,49%**	**5.500.805**	**81,61%**	**8.941.114**	**84,93%**
1	Giá vốn hàng bán	10.308.132	71,19%	9.030.389	66,13%	4.362.817	64,73%	7.105.625	67,50%
2	Chi phí tài chính	689.685	4,76%	769.361	5,63%	223.246	3,31%	351.767	3,34%
3	Chi phí bán hàng	812.836	5,61%	862.278	6,32%	415.525	6,17%	666.173	6,33%
4	Chi phí quản lý	1.016.417	7,02%	1.045.173	7,66%	484.007	7,18%	779.442	7,40%
5	Chi phí khác	81.931	0,57%	102.846	0,75%	15.210	0,22%	38.107	0,36%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024, BCTC hợp nhất bán niên năm 2025 đã soát xét và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của Hạ tầng GELEX

Tỷ trọng chi phí chiếm khoảng 84 – 89%/Tổng doanh thu hợp nhất, trong đó giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao nhất khoảng trên 60% - 70%/Tổng doanh thu hợp nhất. Chi phí quản lý có tỷ trọng lớn thứ hai chiếm khoảng trên 7%/Tổng doanh thu hợp nhất hàng năm. Chi phí tài chính chiếm khoảng 4,76%-5,63%/Tổng doanh thu hợp nhất hàng năm.

Chi phí tài chính hợp nhất của Công ty chủ yếu từ Chi phí lãi vay liên quan đến khoản vay vốn của Công ty và các công ty con (chiếm 89% Chi phí tài chính năm 2023 và chiếm 73% Chi phí tài chính năm 2024). Riêng năm 2024, Chi phí tài chính còn đến từ lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn liên quan đến giao dịch chuyển nhượng GELEX Quảng Trị (chiếm khoảng 10% Chi phí tài chính).

Chi phí quản lý hợp nhất của Công ty mẹ chủ yếu là Chi phí nhân công (trung bình khoảng hơn 410 tỷ đồng/năm, chiếm khoảng 40% Chi phí quản lý), trích Quỹ phát triển khoa học Công nghệ của Viglacera (chiếm trung bình 20% Chi phí quản lý), Chi phí dịch vụ mua ngoài và Phân bổ lợi thế thương mại.

10.2. Tài sản

Bảng 16: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại 31/12/2023

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**3.948.817.272**	**982.832.220**	**2.965.985.052**
1	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.750.890.000	838.279.099	2.912.610.901
2	Thiết bị văn phòng	197.927.272	144.553.121	53.374.151
II	**Tài sản cố định vô hình**	**35.282.000**	**35.282.000**	**0**
Tổng cộng		**3.984.099.272**	**1.018.114.220**	**2.965.985.052**

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023 của Hạ tầng GELEX

Bảng 17: Tài sản cố định của Công ty hợp nhất tại 31/12/2023

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**22.611.092.201.853**	**8.220.680.744.884**	**14.390.411.456.969**
1	Nhà xưởng và vật kiến trúc	10.417.769.024.730	3.366.087.339.856	7.051.681.684.874
2	Máy móc và thiết bị	11.601.676.107.674	4.531.989.602.406	7.069.686.505.268
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	550.058.213.778	288.830.593.148	261.227.620.630
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	31.129.992.894	26.065.367.707	5.064.625.187
5	Tài sản cố định hữu hình khác	10.458.862.777	7.707.841.767	2.751.021.010

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
II	**Tài sản cố định thuê tài chính**	**349.480.850.228**	**40.379.825.411**	**309.101.024.817**
1	Máy móc, thiết bị	324.929.663.537	33.578.133.892	291.351.529.645
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	24.348.326.691	6.747.354.019	17.600.972.672
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	202.860.000	54.337.500	148.522.500
III	**Tài sản cố định vô hình**	**671.995.081.940**	**126.490.033.490**	**545.505.048.450**
1	Quyền sử dụng đất	164.330.404.785	27.724.772.889	136.605.631.896
2	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế	3.305.486.937	715.584.837	2.589.902.100
3	Phần mềm máy tính	16.658.478.434	9.406.644.449	7.251.833.985
4	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	93.259.704.164	22.743.253.459	70.516.450.705
5	Quyền khai thác tài nguyên	385.766.009.786	64.804.932.436	320.961.077.350
6	Khác	8.674.997.834	1.094.845.420	7.580.152.414
Tổng cộng		**23.632.568.134.021**	**8.387.550.603.785**	**15.245.017.530.236**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Hạ tầng GELEX

Bảng 18: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại ngày 31/12/2024

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**3.948.817.272**	**1.394.451.074**	**2.554.366.198**
1	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.750.890.000	1.213.368.103	2.537.521.897
2	Thiết bị văn phòng	197.927.272	181.082.971	16.844.301
II	**Tài sản cố định vô hình**	**35.282.000**	**35.282.000**	**0**
Tổng cộng		**3.984.099.272**	**1.429.733.074**	**2.554.366.198**

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2024 của Hạ tầng GELEX

Bảng 19: Tài sản cố định của Công ty hợp nhất tại ngày 31/12/2024

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**18.983.540.475.351**	**8.508.651.781.847**	**10.474.888.693.504**
1	Nhà xưởng và vật kiến trúc	11.090.486.741.907	3.701.293.200.722	7.389.193.541.185
2	Máy móc và thiết bị	7.293.217.285.930	4.485.571.061.563	2.807.646.224.367

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	500.796.298.138	282.994.716.537	217.801.581.601
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	86.107.149.845	30.168.491.350	55.938.658.495
5	Tài sản cố định hữu hình khác	12.932.999.531	8.624.311.675	4.308.687.856
II	**Tài sản cố định thuê tài chính**	**335.805.927.142**	**47.908.374.661**	**287.897.552.481**
1	Máy móc, thiết bị	3.18.504.622.624	44.070.501.956	274.434.120.668
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	17.098.444.518	3.740.065.205	13.358.379.313
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	202.860.000	97.807.500	105.052.500
III	**Tài sản cố định vô hình**	**677.418.585.888**	**147.908.454.997**	**529.510.130.891**
1	Quyền sử dụng đất	164.330.404.785	33.936.485.478	130.393.919.307
2	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế	3.305.486.937	880.859.184	2.424.627.753
3	Phần mềm máy tính	22.081.982.382	10.745.951.365	11.336.031.017
4	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	93.259.704.164	24.930.027.255	68.329.676.909
5	Quyền khai thác tài nguyên	385.766.009.786	75.886.536.408	309.879.473.378
6	Khác	8.674.997.834	1.528.595.307	7.1046.402.527
Tổng cộng		**19.996.764.988.381**	**8.704.468.611.505**	**11.292.296.376.876**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 của Hạ tầng GELEX

Bảng 20: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại ngày 30/09/2025

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**3.948.817.272**	**1.692.402.439**	**2.256.414.833**
1	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.750.890.000	1.494.684.856	2.256.205.144
2	Thiết bị, dụng cụ quản lý	197.927.272	197.717.583	209.689
II	**Tài sản cố định vô hình**	**35.282.000**	**35.282.000**	**0**
Tổng cộng		**3.984.099.272**	**1.727.684.439**	**2.256.414.833**

Nguồn: BCTC riêng Quý III/2025 của Hạ tầng GELEX

Bảng 21: Tài sản cố định của Công ty hợp nhất tại ngày 30/09/2025

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**21.408.774.612.479**	**10.702.348.754.246**	**10.706.425.858.233**
1	Nhà xưởng và vật kiến trúc	11.776.893.721.061	4.378.833.130.462	7.398.060.590.598

TT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
2	Máy móc và thiết bị	9.025.440.757.979	5.972.076.057.077	3.053.364.700.902
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	506.633.394.976	306.510.555.065	200.122.839.912
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	86.821.129.205	35.546.070.791	51.275.058.414
5	Tài sản cố định hữu hình khác	12.985.609.258	9.382.940.851	3.602.668.407
II	**Tài sản cố định thuê tài chính**	**345.722.783.787**	**54.991.187.379**	**290.731.596.408**
1	Máy móc, thiết bị	325.781.620.691	49.453.638.005	276.327.982.686
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	19.738.303.096	5.407.139.374	14.331.163.722
3	Thiết bị, dụng cụ quản lý	202.860.000	130.410.000	72.450.000
III	**Tài sản cố định vô hình**	**842.737.920.881**	**268.086.521.300**	**574.651.399.581**
1	Quyền sử dụng đất	304.123.130.267	117.850.810.615	186.272.319.652
2	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế	3.305.486.937	1.004.814.944	2.300.671.993
3	Phần mềm máy tính	23.654.000.466	13.581.533.582	10.072.466.884
4	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	117.214.295.591	49.764.967.266	67.449.328.325
5	Quyền khai thác tài nguyên	385.766.009.786	83.951.922.421	301.814.087.365
6	Khác	8.674.997.834	1.932.472.472	6.742.525.362
Tổng cộng		**22.597.235.317.147**	**11.025.426.462.925**	**11.571.808.854.222**

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý III/2025 của Hạ tầng GELEX

Bảng 22: Bất động sản đầu tư của Công ty hợp nhất tại ngày 31/12/2023

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nhà xưởng và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng
1	Nguyên giá	1.689.868.541.491	10.570.267.892.469	12.260.136.433.960
2	Giá trị hao mòn lũy kế	473.705.396.663	9.507.440.845.679	9.981.146.242.342
3	Giá trị còn lại	1.216.163.144.828	1.062.827.046.790	2.278.990.191.618

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023 của Hạ tầng GELEX

Bảng 23: Bất động sản đầu tư của Công ty hợp nhất tại ngày 31/12/2024

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nhà xưởng và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng
1	Nguyên giá	1.704.446.898.982	11.792.987.847.681	13.497.434.746.663
2	Giá trị hao mòn lũy kế	524.460.701.291	10.735.876.733.039	11.260.337.434.330
3	Giá trị còn lại	1.179.986.197.691	1.057.111.114.642	2.237.097.312.333

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 của Hạ tầng GELEX

Bảng 24: Bất động sản đầu tư của Công ty hợp nhất tại ngày 30/09/2025

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng
1	Nguyên giá	2.169.166.483.834	12.597.244.276.138	14.766.410.759.972
2	Giá trị hao mòn lũy kế	546.302.831.341	11.539.507.015.804	12.085.809.847.145
3	Giá trị còn lại	1.622.863.652.493	1.057.737.260.334	2.680.600.912.827

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý III/2025 của Hạ tầng GELEX

Do Công ty mẹ chỉ hoạt động quản lý vốn nên không có tài sản lớn, một số tài sản lớn của các đơn vị thành viên trong Công ty hiện nay như sau:

Bảng 25: Một số tài sản lớn của các đơn vị thành viên của Hạ tầng GELEX

Đơn vị: tỷ đồng

Tên tài sản	31/12/2023			31/12/2024			30/09/2025		
	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
I. Tài sản cố định hữu hình									
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà									
Tuyến ống truyền tải nước sạch (Từ Khu xử lý đến Trạm điều tiết Tây Mỗ (km 7+800) Mốc 1)	1.027,60	30	997,6	1.027,60	81,3	946,3	1.027,60	132,5	895,1
Tuyến ống truyền tải nước sạch (Khu xử lý đến Trạm điều tiết Tây Mỗ (km 7+800) Mốc 2)	828,8	16,4	812,4	828,8	57,8	771	828,8	99	729,8
Tuyến ống truyền tải cấp II số 2,3.	390	0,7	389,3	390	20,2	369,8	390	39,4	350,6
Tuyến ống 6,4 km (gang dẻo từ Trạm bơm tăng áp Tây Mỗ đến đường Vành đai 3)	296	68,1	227,9	296	82,9	213,1	296	94	202
Đoạn IV, DN1600, dài 13.900 m	207,7	153,3	54,4	207,7	163,7	44	207,7	171,5	36,2

2. Công ty TNHH Kính Nổi Việt Nam (Công ty con của Viglacera)									
Sửa chữa bảo dưỡng dây chuyền sản xuất kính	388,8	365,6	23,2	388,8	388,8	-	388,8	388,8	-
3. Tổng Công ty Viglacera – CTCP									
Dây chuyền kính	672,5	672,5	-	672,5	672,5	-	672,5	672,5	-
Dây chuyền sản xuất kính TKNL	270,1	146,4	123,7	270,1	168,9	101,2	270,1	185,7	84,4
4. Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội (Công ty con của Viglacera)									
Nhà máy Yên Phong	131	20,1	110,9	121,2	25,5	95,7	117,6	26,9	90,7
II. Bất động sản đầu tư (chủ yếu từ Viglacera tại các KCN)									
Hạ tầng KCN Yên Phong mở rộng	2.393	2.393	-	2.273,80	2.273,80	-	2.273,80	2.273,80	-
Hạ tầng KCN Yên Phong 2C	1.934,20	1.934,20	-	2.176	2.166	10	2.220,20	2.190,30	9,9
Hạ tầng KCN Đồng Văn IV - GĐ2	1.201,60	1.201,60	-	1.182,10	1.182,10	-	1.182,10	1.182,10	-
Hạ tầng KCN Đông Mai - Quảng Ninh	798,1	798,1	-	838,7	838,7	-	806,9	806,9	-
Hạ tầng KCN Phú Hà	755	755	-	1.017,20	998,7	18,5	820,8	806,2	14,6
Hạ tầng KCN Đồng Văn IV - GĐ1	426,9	426,9	-	400	400	-	400	400	-
Hạ tầng KCN Tiền Hải	292	292	-	430,4	430,4	-	425,5	425,5	-
Giá trị cho thuê thương mại Thăng Long No.1	248,8	50,4	198,4	248,8	55,3	193,5	248,8	59	189,8
Toà nhà 17 tầng Viglacera	177,3	64,8	112,5	177,3	68,1	109,2	177,3	70,6	106,7

Nguồn: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

10.3. Thị trường hoạt động

Hiện nay hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên phần lớn trên lãnh thổ Việt Nam, mặc dù công ty con là Viglacera có hoạt động kinh doanh xuất khẩu hàng hoá và vật

liệu xây dựng ra thị trường nước ngoài, nhưng hoạt động xuất khẩu chiếm tỷ trọng không đáng kể (dưới 10% doanh thu của VGC) nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

a. Tình hình đầu tư

Hoạt động theo mô hình holding, hoạt động đầu tư của Công ty thông qua việc sở hữu các công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất chính của Công ty bao gồm: Bất động sản, Vật liệu xây dựng và Nước sạch.

+ Lĩnh vực Bất động sản: Công ty đầu tư thông qua các công ty con như: Viglacera (50,21%); PXL (65%); Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng (70%), Công ty TNHH FIH (Vietnam) (100%) và một số công ty liên kết khác.

+ Lĩnh vực Vật liệu xây dựng: Công ty đầu tư thông qua sở hữu chi phối vốn tại Viglacera và theo đó gián tiếp sở hữu 26 công ty con của Viglacera hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng.

+ Lĩnh vực nước sạch: Công ty sở hữu chi phối (62,46%) Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà và mua 50% Vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội.

b. Hiệu quả đầu tư:

Do hoạt động đầu tư vào các công ty con, nên trong các năm qua, doanh thu chính của Công ty mẹ đến từ nguồn cổ tức, lợi nhuận được chia từ các công ty con, tuy nhiên chủ yếu đến từ Viglacera vì năm 2024 VCW không có lãi và PXL hoạt động kinh doanh chưa hiệu quả do đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án. Ngoài ra, trong năm 2024, hiệu quả đầu tư của Công ty mẹ còn đến từ lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn (chuyển nhượng Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng cho Sembcorp).

c. Hiệu quả sản xuất kinh doanh

+ Lĩnh vực bất động sản:

Việc được quản lý và sở hữu 50,21% vốn điều lệ của Tổng Công ty Viglacera – CTCP theo đề án tái cơ cấu tổ chức hoạt động và bộ máy hoạt động của Tập đoàn GELEX là khoản đầu tư hiệu quả của Công ty khi mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận hợp nhất hàng năm lớn nhất trong hệ thống của Hạ tầng GELEX. Cùng với việc sở hữu đến 65% cổ phần CTCP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (PXL), Hạ tầng GELEX gián tiếp trở thành đơn vị quản lý Bất động sản Khu công nghiệp lớn ở Việt Nam tại cả thị trường miền Bắc, miền Trung và miền Nam. Viglacera có 16 dự án tại thị trường miền Bắc và miền Trung (gần 5.000 ha), trong khi PXL là chủ đầu tư dự án KCN Dầu khí Long Sơn tại Vũng Tàu (Tp. Hồ Chí Minh) quy mô 850 ha. Điều này đã rút ngắn được quá trình đầu tư và mở ra nhiều cơ hội mới cho Công ty khi tiếp cận các dự án tương tự và mở rộng quỹ đất để phát triển Bất động sản KCN cũng như Bất động sản nhà ở trong tương lai.

Doanh thu từ lĩnh vực bất động sản chiếm trên 30% tổng doanh thu hợp nhất của Công ty, với giá trị đạt từ 4.000 tỷ đồng đến hơn 5.000 tỷ đồng trong các năm gần đây, và đóng góp hơn 60% vào tổng lợi nhuận gộp hợp nhất nhờ có biên lợi nhuận gộp cao.

+ Lĩnh vực vật liệu xây dựng:

Viglacera với lợi thế hơn 50 năm hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng tại thị trường trong nước, nên việc sở hữu chi phối Viglacera giúp Hạ tầng GELEX nhanh chóng trở thành doanh nghiệp quản lý hệ thống sản xuất và kinh doanh Vật liệu xây dựng lớn tại Việt Nam. Theo BCTC hợp nhất năm 2024, Hạ tầng GELEX ghi nhận 7.811 tỷ đồng doanh thu vật liệu xây dựng, chiếm hơn 57% tổng doanh thu hợp nhất của Công ty, đóng góp hơn 30% vào tổng lợi nhuận gộp hợp nhất do chi phí giá vốn lớn.

+ Lĩnh vực Hạ tầng tiện ích:

Hạ tầng GELEX tham gia vào lĩnh vực Hạ tầng tiện ích thông qua việc M&A Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà (VCW) từ năm 2018 và Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội (năm 2024). Lĩnh vực này đã đem lại hiệu quả đầu tư cho Hạ tầng GELEX với doanh thu khoảng 6% doanh thu hợp nhất toàn Công ty hàng năm.

Mảng năng lượng tái tạo: Là một sub-holding chuyên phát triển các dự án năng lượng của Tập đoàn GELEX, Hạ tầng GELEX đã đầu tư, phát triển và vận hành nhiều dự án điện thông qua các Công ty thành viên với tổng công suất 245 MW, bao gồm: 2 dự án điện gió (Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng, CTCP Năng lượng GELEX Quảng Trị), 1 dự án điện mặt trời (CTCP Năng lượng GELEX Ninh Thuận) và 1 dự án thủy điện (CTCP Phú Thạnh Mỹ). Hiện nay, các công ty dự án đã được GELEX Hạ tầng chuyển giao cổ phần/phần vốn góp cho các công ty thành viên của Tập đoàn GELEX và đối tác nước ngoài để tiếp tục vận hành, theo chủ trương tái cấu trúc sở hữu nội bộ và các thỏa thuận hợp tác đầu tư với đối tác bên ngoài. Trong đó, đối tác nước ngoài đã hợp tác nhận chuyển nhượng các dự án điện của Công ty là Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd. (Singapore) - đơn vị thành viên của Sembcorp Industries - một trong những tập đoàn lớn về năng lượng tái tạo tại khu vực Đông Nam Á. Danh mục năng lượng tái tạo của Sembcorp bao gồm năng lượng gió, năng lượng mặt trời và lưu trữ năng lượng tại các thị trường trọng điểm như Singapore, Việt Nam, Trung Quốc, Ấn Độ và Vương quốc Anh, với tổng công suất đạt 9,5 GW[5]. Trong năm 2024, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ hoạt động tài chính nhờ giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng cho Sembcorp, giá trị lợi nhuận ghi nhận là 413,3 tỷ đồng.

[5] Nguồn: Báo kinh tế môi trường (https://kinhtemoitruong.vn/he-lo-tiem-luc-dai-gia-singapore-mua-co-phan-cua-gelex-82666.html)

10.5. Các hợp đồng lớn

a. Các hợp đồng lớn đã được ký kết và đang thực hiện trong 2 năm gần đây

Bảng 26: Các hợp đồng lớn đã được ký kết và đang thực hiện trong 2 năm gần đây

TT	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025		Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của Công ty	Các điều khoản quan trọng khác
			Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)				
I	**HỢP ĐỒNG MUA HÀNG**											
1	**Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX**											
1.1	Hợp đồng Tư vấn chiến lược	01/12/2024	0	0%	0	0%	7,524	5,80%	Báo cáo tư vấn chiến lược	Công ty TNHH Roland Berger	Không	Không có
2	**Tổng Công ty Viglacera – CTCP và các đơn vị thành viên của Viglacera**											
2.1	Hợp đồng số 01/2019/NLVN/KD-PFG/B1	01/2019	446	3,22%	490	4,35%	367	4,67%	Khí tự nhiên	CTCP đầu tư xây dựng phát triển năng lượng Việt Nam	Không	Không có

TT	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025		Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của Công ty	Các điều khoản quan trọng khác
			Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)				
2.2	Hợp đồng số DIS230023	02/ 2023	77	0,56%	67	0,60%	24	0,31%	Soda Ash (nguyên liệu sản xuất kính)	Công ty TNHH MANUCHAR Việt Nam	Không	Không có
2.3	Hợp đồng số 01.2023/SODA/HC-PFG	11/ 2023	4	0,03%	44	0,39%	30	0,38%	Soda Ash	Công Ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Hóa Cảnh	Không	Không có
2.4	Hợp đồng số SGT-PFG/001/01-2019	02/ 2019	47	0,34%	49	0,44%	38	0,48%	Khí N2, H2, O2	Công ty Cổ phần Công nghệ Xanh Sài Gòn	Không	Không có
2.5	Hợp đồng số 01/2022/XNVT/KD-VTS(ET)/B1	04/01/ 2022	273	1,97%	252	2,24%	160	2,04%	Khí	CTCP phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam	Không	Không có

TT	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025		Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của Công ty	Các điều khoản quan trọng khác
			Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)				
2.6	Hợp đồng số 22/2023/XN MB-VIGLACERA	25/12/2023	160	1,15%	155	1,38%	118	1,50%	Khí	CN Công ty cổ phần phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam	Không	Không có
2.7	Hợp đồng số 06/VIT-THK/2025	15/01/2025	179	1,29%	146	1,29%	100	1,27%	Nguyên liệu: feldspar, cao lanh	Công ty Cổ phần Công nghệ TOHOKU	Không	Không có
2.8	Hợp đồng số 01/VIT-HA/2025	15/01/2025	75	0,54%	100	0,89%	69	0,88%	Đất sét, feldspar, bột talc	Công ty Cổ Phần sản xuất và đầu tư Hải Anh	Không	Không có

TT	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025		Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của Công ty	Các điều khoản quan trọng khác
			Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)				
II	**HỢP ĐỒNG BÁN HÀNG**											
1	**Các công ty con của Viglacera (Bán Vật liệu xây dựng)**											
1.1	Hợp đồng số 02-2024.HĐNT/PFG-TTT	02/01/2024	449	3,14%	496	3,86%	254	2,48%	Mua bán kính thành phẩm	Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Sản xuất Hoàng Đạo	Không	Không có
1.2	Hợp đồng số 03-2024.HĐNT/PFG-TS	02/01/2024	275	1,92%	283	2,20%	141	1,38%	Mua bán kính thành phẩm	Công ty TNHH TM DV Thái Sơn	Không	Không có
1.3	Hợp đồng số 01-2024.HĐNT/PFG-TTT	02/01/2024	215	1,51%	235	1,83%	182	1,78%	Mua bán kính thành phẩm	Công ty TNHH SX TM DV Tuấn Tân Thành	Không	Không có

TT	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025		Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của Công ty	Các điều khoản quan trọng khác
			Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)				
1.4	Hợp đồng nguyên tắc mua gạch ốp lát	Tháng 01/2024	188	1,32%	264	2,05%	186	1,82%	Gạch ốp lát	EMSER TILES. LLC	Không	Không có
2	**Tổng Công ty Viglacera – CTCP (Các Hợp đồng cho thuê cơ sở hạ tầng KCN)**											
2.1	Hợp đồng số 41/2024/BĐS-HĐKT	11/11/2024	0	0	474	3,69%	0	0	Đầu ra - cho thuê cơ sở hạ tầng	Công ty TNHH Norman Việt Nam	Không	Không có
2.2	Hợp đồng số 27/2024/BĐS-HĐKT	23/09/2024	0	0	316	2,46%	0	0	Đầu ra - cho thuê cơ sở hạ tầng	Công ty TNHH THK Manufacturing of Việt Nam	Không	Không có
2.3	Hợp đồng số 24/2024/BĐS-HĐKT	29/06/2024	0	0	201	1,56%	0	0	Đầu ra - cho thuê cơ sở hạ tầng	Công ty TNHH AAC Technologies Bắc Ninh	Không	Không có

TT	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025		Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của Công ty	Các điều khoản quan trọng khác
			Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)				
2.4	Hợp đồng số 33-2024/BĐS-HĐKT	09/09/2024	0	0	171	1,33%	0	0	Đầu ra - cho thuê cơ sở hạ tầng	Công ty TNHH thực phẩm Liwayway Phú Thọ	Không	Không có
2.5	Hợp đồng số 38/2024/BĐS-HĐKT	30/12/2024	0	0	0	0	419	4,10%	Đầu ra – cho thuê cơ sở hạ tầng	Công ty TNHH Johnson Health Tech Industry (Thuận Thành 1)	Không	Không có
3	**Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà**											
3.1	Hợp đồng số 02/2009/HĐNSĐ	06/05/2009	346,565	2,43%	364,660	2,84%	343,888	3,36%	Nước sạch đã qua xử lý	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch Viwaco	VCW sở hữu 15% cổ phần của Viwaco	Không có

TT	Tên hợp đồng	Thời điểm ký kết	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025		Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của Công ty	Các điều khoản quan trọng khác
			Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)	Giá trị đã thực hiện (tỷ đồng)	Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD(*)				
III	**CHUYỂN NHƯỢNG KHOẢN ĐẦU TƯ**											
1	**Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX**											
1.1	Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/11/2023	10/11/2023	0	0	1.136,72	8,84%	0	0	Bán 100% phần vốn góp tại Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng	Sembcop Solar Vietnam Pte.Ltd. (Singapore)	Không	Không có
1.2	Hợp đồng chuyển nhượng ngày 10/11/2023	10/11/2023	0	0	1.365,77	10,62%	0	0	Bán 90% phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị	Sembcop Solar Vietnam Pte.Ltd. (Singapore)	Không	(**)

Nguồn: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

(*) Tỷ lệ % giá trị đã thực hiện trên doanh thu bán hàng/chi phí SXKD được tính như sau:

- *Đối với hợp đồng mua hàng: Giá trị thực hiện/Tổng giá trị chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố được ghi nhận trên BCTC hợp nhất các năm 2023, 2024 và Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX.*
- *Đối với hợp đồng bán hàng: Giá trị thực hiện/Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên BCTC hợp nhất các năm 2023, 2024 và Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX.*
- *Đối với hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư tỷ lệ được tính: Giá trị thực hiện/Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ được ghi nhận trên BCTC hợp nhất các năm 2023, 2024 và Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX.*

(**) Giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng trị ("GELEX Quảng trị") giữa Hạ tầng GELEX và Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd., có điều khoản hai bên sẽ quyết toán giá trị hợp đồng dựa trên sản lượng dài hạn của GELEX Quảng Trị được tư vấn xác định sau 02 năm kể từ ngày chuyển nhượng. Mặc dù toàn bộ số tiền chuyển nhượng GELEX Quảng Trị đã được Sembcorp thanh toán đầy đủ cho Hạ Tầng GELEX từ tháng 05/2024 nhưng thời gian quyết toán sẽ là tháng 05/2026.

b. Các hợp đồng đã được ký kết nhưng chưa thực hiện: Không có

[Phần cuối của trang này được cố ý bỏ trống để chuyển sang nội dung trang tiếp theo của Bản cáo bạch]

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 27: Khách hàng, nhà cung cấp lớn của Công ty

TT	Tên khách hàng, nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của TCPH
I	**NHÀ CUNG CẤP LỚN**				
1	**Nhà cung cấp lớn của CTCP Hạ tầng GELEX**				
1.1	Công ty TNHH Roland Berger	18,81	Năm 2025	Tư vấn chiến lược	Không
2	**Nhà cung cấp lớn của của Tổng Công ty Viglacera – CTCP và các đơn vị thành viên**				
2.1	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng phát triển năng lượng Việt Nam	602,22	Năm 2024	Khí NG	Không
2.2	Công ty TNHH MANUCHAR Việt Nam	72,27	Năm 2024	Soda Ash	Không
2.3	Công Ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Hóa Cảnh	64,95	Năm 2024	Soda Ash	Không
2.4	Công ty CP Công nghệ Xanh Sài Gòn	57,67	Năm 2024	Khí N2, H2, O2	Không
2.5	CTCP phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam - Xí nghiệp phân phối khí thấp áp Vũng Tàu	288,39	01/01-31/07/2025	Khí	Không
2.6	CN Công ty cổ phần phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam-XN phân phối khí thấp áp Miền Bắc	191,72	01/01-31/07/2025	Khí	Không
2.7	Công ty Cổ phần Công nghệ TOHOKU	110,79	01/01-31/07/2025	Nguyên liệu: feldspar, cao lanh	Không
2.8	Công ty Cổ Phần sản xuất và đầu tư Hải Anh	78,68	01/01-31/07/2025	Đất sét, feldspar, bột talc	Không
II	**KHÁCH HÀNG LỚN**				
1	**Khách hàng lớn của CTCP Hạ tầng GELEX**				
1.1	Sembcop Solar Vietnam Pte. Ltd. (Singapore)	2.502,5	2023-2024	Chuyển nhượng vốn góp tại các dự án Điện gió Hướng Phùng và Năng lượng GELEX Quảng Trị	Không

TT	Tên khách hàng, nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với người nội bộ và cổ đông của TCPH
2	**Khách hàng lớn của Tổng Công ty Viglacera - CTCP**				
2.1	Công ty TNHH Norman Việt Nam	473,77	31/12/2024	Tiền thuê CSHT	Không
2.2	Công ty TNHH THK Manufacturing of Việt Nam	315,75	30/11/2024	Tiền thuê CSHT	Không
2.3	Công ty TNHH AAC Technologies Bắc Ninh	200,60	29/06/2024	Tiền thuê CSHT	Không
2.4	Công ty TNHH thực phẩm Liwayway Phú Thọ	171,25	30/12/2024	Tiền thuê CSHT	Không
3	**Khách hàng lớn của các công ty con của Tổng Công ty Viglacera - CTCP**				
3.1	Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Sản xuất Hoàng Đạo	568,62	Năm 2024	Kính nổi	Không
3.2	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thái Sơn	320,54	Năm 2024	Kính nổi	Không
3.3	EMSER TILES , LLC	257,59	Năm 2024	Gạch ốp lát	Không
4	**Khách hàng lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà**				
4.1	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch Viwaco	382,89	2024	Nước sạch đã qua xử lý	VCW sở hữu 15% cổ phần của Viwaco

Nguồn: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

a. Vị thế và thị phần của Hạ tầng GELEX trong ngành

❖ **Ngành Bất động sản**

Lĩnh vực kinh doanh Bất động sản được Công ty đầu tư thông qua 5 đơn vị là Viglacera, CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (PXL), Công ty TNHH FIH (Vietnam), Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng và Công ty TNHH Titan Corporation. Tổng quỹ đất khu công nghiệp thuộc hệ thống của Hạ tầng GELEX đã đạt hơn 6.000 ha, trong đó bao gồm quỹ đất của 3 công ty con là Viglacera với tổng quỹ đất gần 5.000 ha, CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn với 850 ha tại dự án Khu công nghiệp Long Sơn (Tp. Hồ Chí Minh) và CTCP Titan Hải Phòng với quỹ đất 207,95 ha tại Tp. Hải Phòng. Trong lĩnh vực Bất động sản thương mại, Viglacera là

chủ đầu tư nhiều dự án nhà ở thương mại uy tín tại thị trường miền Bắc như Khu nhà ở thương mại Thăng Long No.1, Khu đô thị Xuân Phương, Khu đô thị Đặng Xá ...

Các bên tham gia ngành bất động sản khu công nghiệp, bất động sản thương mại và mức độ cạnh tranh

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (*công văn số: 4620/BKHĐT-QLKKT ngày 14/06/2024 về việc nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về khu công nghiệp)*, số lượng khu công nghiệp được thành lập tại nước ta đã đạt 425 khu công nghiệp, với 299 khu công nghiệp đã đi vào cho thuê và hoạt động. Nguồn cung đất khu công nghiệp dự kiến tiếp tục tăng trong tương lai. Theo quy hoạch đã được phê duyệt, cả nước sẽ có 221 khu công nghiệp quy hoạch phát triển mới đến năm 2030[6]. Miền Bắc dẫn đầu với 130 khu công nghiệp trong quy hoạch, có tổng diện tích khoảng 40.707 ha, Miền Trung có 52 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 20.262 ha, và Miền Nam có 39 khu công nghiệp với tổng diện tích khoảng 11.997 ha. Các khu vực có vị trí và hệ thống giao thông – logistics thuận lợi như Bắc Ninh, Hưng Yên, Long An, TP Hồ Chí Minh… có khả năng lấp đầy nhanh hơn. Nguồn cung tăng lên sẽ làm tăng áp lực cạnh tranh đối với các doanh nghiệp trong ngành. Ngoài Viglacera (VGC), một số doanh nghiệp tiêu biểu hoạt động trong ngành đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đã niêm yết như Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP (BCM); Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC); Tổng Công ty IDICO (IDC); Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC), Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam (GVR), …

Dữ liệu nghiên cứu của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) cho thấy, nguồn cung thị trường sơ cấp năm 2024 đạt khoảng 56 nghìn sản phẩm, và Quý I/2025 đạt hơn 14 nghìn sản phẩm chào bán mới. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nhà ở, khu đô thị hoặc tham gia đầu tư phát triển nhà ở xã hội đã niêm yết trên thị trường có thể kể tới CTCP Đầu tư Nam Long (NLG), CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH), Công ty cổ phần Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH), Tổng công ty CP Vinaconex (VCG), Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD),… Sự tham gia của nhiều đối thủ có tiềm lực tài chính và kinh nghiệm tạo ra áp lực cạnh tranh đối với Công ty.

Vị thế của Hạ tầng GELEX trong ngành:

CTCP Hạ tầng GELEX là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản lớn trong cả nước trên cả lĩnh vực Bất động sản Khu công nghiệp và Bất động sản thương mại thông qua các đơn vị thành viên:

- **Viglacera (VGC – niêm yết tại HOSE)** là nhà phát triển bất động sản khu công nghiệp lớn tại khu vực miền Bắc Việt Nam, có hơn 25 năm kinh nghiệm, hiện đang vận hành 16 khu công nghiệp tại Việt Nam và 1 khu công nghiệp tại nước ngoài, với tổng quỹ đất gần 5.000 ha. Các khu công nghiệp của Viglacera được đầu tư hạ tầng đồng bộ, tích hợp đầy đủ tiện ích dịch vụ, nhà ở công nhân, nhà ở xã hội và khu thương mại, nhằm đáp ứng toàn diện nhu cầu của nhà đầu tư và người lao động. Các khu công nghiệp của Viglacera đã thu hút hơn 20 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp

[6] Nguồn: Chuyên trang Bất động sản, VTV

nước ngoài (FDI), từ nhiều tập đoàn hàng đầu thế giới như Samsung, Canon, Amkor, Hyosung, BYD...

Viglacera cũng tích cực hưởng ứng định hướng phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ và đang tích cực triển khai nhiều dự án lớn tại Hà Nội, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hưng Yên ..., với tổng số 10.000 căn nhà ở xã hội và hướng tới mục tiêu phát triển 50.000 căn nhà ở xã hội đến năm 2030.

- **CTCP Đầu tư Khu công nghiệp dầu khí Long Sơn (PXL – UPCOM)** là đơn vị đầu mối quản lý dự án Khu công nghiệp Long Sơn, diện tích khoảng 850 ha với vị trí chiến lược tại khu vực Vũng Tàu (TP. HCM) để phát triển nhiều ngành công nghiệp quan trọng.

- **Công ty TNHH Titan Corporation** là liên doanh giữa Hạ tầng GELEX và Frasers Property Vietnam Investments (Vietnam) 1 Pte. Ltd., với định hướng phát triển đa dạng các loại hình bất động sản, bao gồm: khu công nghiệp, trung tâm công nghiệp (nhà xưởng, nhà kho xây sẵn hoặc xây theo yêu cầu), theo tiêu chuẩn xanh quốc tế, hướng đến đạt chứng chỉ công trình xanh LEED Gold.

Frasers Property Investments (Vietnam) 1 Pte. Ltd. là công ty con của Frasers Property Limited – tập đoàn bất động sản đa quốc gia có trụ sở tại Singapore, hiện diện tại 20 quốc gia với hơn 500 dự án đa dạng trên các lĩnh vực khu công nghiệp, nhà ở, thương mại dịch vụ, với tổng tài sản đạt 38,9 tỷ SGD (đô la Singapore) (tính đến 31/03/2025). Sự hợp tác giữa Hạ tầng GELEX và Frasers Property Investments (Vietnam) 1 Pte. Ltd. là sự cộng hưởng giữa lợi thế am hiểu thị trường nội địa và kinh nghiệm phát triển bất động sản quốc tế. Hai Bên hướng đến phát triển các sản phẩm bất động sản chất lượng cao, bền vững, phù hợp nhu cầu của nhà đầu tư và khách hàng.

- **Công ty TNHH FIH (Vietnam)** được thành lập ngày 20/08/2025, thuộc sở hữu 100% của Hạ tầng GELEX với mục tiêu phát triển các dự án Bất động sản khu Công nghiệp và Bất động sản thương mại tại Việt Nam. Công ty đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH FIH (Vietnam) để thành lập Công ty TNHH G&F Residence nhằm thực hiện đầu tư mua vốn góp tại công ty đang triển khai Dự án Khu nhà ở tại 226 Lê Lai – Hải Phòng. Vị trí dự án nằm tại phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng, quy mô 13,62 ha. Đây là một trong những dự án nhằm hiện thực hóa chủ trương của thành phố Hải Phòng về xây dựng các khu tái định cư, tái định cư đi trước một bước khi triển khai các dự án. Các loại sản phẩm của Dự án gồm biệt thự, nhà liền kề, chung cư cao tầng, nhà ở xã hội và các tiện ích như trường học, hệ thống giao thông đồng bộ... Vị trí của Dự án nằm tại khu vực trung tâm thành phố Hải Phòng, không chỉ ở gần trục giao thông huyết mạch mà còn là nơi tập trung nhiều dịch vụ tiện ích. Với lợi thế về kinh nghiệm triển khai các dự án Bất động sản thương mại, Dự án sẽ đánh dấu bước phát triển của thương hiệu Hạ tầng GELEX tại thị trường bất động sản thương mại khu vực Hải Phòng.

- **CTCP Titan Hải Phòng** là đơn vị thành viên thuộc Hạ tầng GELEX, hiện nay CTCP Titan Hải Phòng đang thực hiện phát triển dự án Khu Công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) – Giai đoạn 1 (Thành phố Hải Phòng) với quy mô là 207,95 ha. Dự án Khu công nghiệp Trấn Dương – Hòa Bình nằm trong chiến lược phát triển kinh tế của huyện Vĩnh Bảo (nay là xã Nguyễn Bỉnh Khiêm), Hải Phòng. Dự án không chỉ tập trung vào phát triển hạ tầng giao thông mà còn bảo đảm sự hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế và bảo vệ môi trường. Với lợi thế về vị trí, nằm ở phía Đông của huyện Vĩnh Bảo, dự án dễ dàng tiếp cận với các tuyến đường Quốc lộ 10 và Quốc lộ 37, không

chỉ thuận lợi trong việc lưu thông hàng hóa mà còn hết sức thuận lợi trong việc thu hút nguồn lao động từ các tỉnh lân cận. Sự phát triển của KCN Trấn Dương - Hòa Bình được kỳ vọng sẽ đóng góp vào chiến lược phát triển công nghiệp hiện đại, xanh và bền vững của thành phố Hải Phòng. Dự án dự kiến khởi công xây dựng từ Quý II/2026.

❖ **Ngành vật liệu xây dựng**

Hạ tầng GELEX đầu tư vào lĩnh vực Vật liệu xây dựng thông qua Viglacera – doanh nghiệp đã có hơn 50 năm kinh nghiệm trong ngành. Thương hiệu Viglacera được Forbes Việt Nam bình chọn xếp thứ 10 trong Top 25 thương hiệu công ty trong lĩnh vực hàng tiêu dùng cá nhân và công nghiệp năm 2023[7]. Năm 2024, trong bảng xếp hạng của Vietnam Report, Viglacera đứng thứ 2 trong Top các doanh nghiệp vật liệu xây dựng và đứng Top 1 trong nhóm sản phẩm gạch, đá ốp lát[8]. Viglacera cung cấp ra thị trường các sản phẩm sứ vệ sinh, gạch ốp lát, gạch ngói, kính xây dựng với chuỗi sản phẩm đa dạng, công nghệ sản xuất hiện đại và chất lượng đã được công nhận bởi nhiều chứng nhận quốc tế như Chứng chỉ ISO 9001: 2015, ISO 14001: 2015, cho gạch ốp lát, Chứng chỉ ISO: 9001 - 2000 cho thiết bị vệ sinh, Chứng chỉ xanh của tổ chức đánh giá Singapore Green Building Council (SGBC) cho sản phẩm bê tông khí chưng áp,.... Các sản phẩm vật liệu xây dựng của Viglacera không chỉ đáp ứng nhu cầu trong nước mà còn được xuất khẩu đến hơn 40 quốc gia và vùng lãnh thổ trên thế giới, bao gồm nhiều thị trường phát triển như Châu Âu, Mỹ, Nhật Bản, Hàn Quốc, Úc, ...

Các bên tham gia thị trường vật liệu xây dựng (sứ vệ sinh, gạch ngói, kính xây dựng) và mức độ cạnh tranh:

Thị trường gạch đá ốp lát, thiết bị vệ sinh tại Việt Nam có tính phân mảnh cao với nhiều doanh nghiệp tham gia vào thị trường, đặc biệt là các thương hiệu lớn từ nước ngoài, do đó có áp lực cạnh tranh lớn. Trong lĩnh vực thiết bị vệ sinh, thị trường trong nước có sự xuất hiện của nhiều nhãn hiệu lớn từ nước ngoài như TOTO, Inax (Nhật Bản), Caesar (Đài Loan), Kohler (Mỹ),... Các thương hiệu này cạnh tranh ở mọi phân khúc, đặc biệt là có sức cạnh tranh mạnh trong các phân khúc cao cấp, giá trị cao (TOTO, Kohler) và phân khúc sản phẩm tầm trung – cao cấp (Inax, Caesar). Các doanh nghiệp nội địa có thương hiệu trên thị trường là Thiên Thanh, Hảo Cảnh,... có sản phẩm trong phân khúc trung cấp đến bình dân. Tính đến năm 2024, tổng công suất sản xuất sứ vệ sinh trong nước đạt 27 triệu sản phẩm hoàn thiện/năm [9]. Trong khi đó, sản lượng sản xuất toàn quốc bao gồm cả thành phẩm, phụ phẩm, thứ phẩm và bán thành phẩm theo thống kê trong Niên giám thống kê năm 2024 của Tổng cục Thống kê đạt đến 42 triệu sản phẩm.

Theo số liệu từ Hội vật liệu xây dựng, hiện nay tổng công suất sản xuất gạch ốp lát của cả nước có thể đạt tới tới 831 triệu m^2/năm với hơn 80 nhà máy sản xuất [10]. Bên cạnh Viglacera, các thương hiệu gạch ốp lát trong nước nổi tiếng có thể kể đến gạch Đồng Tâm, Thạch Bàn, Bạch Mã, Hoàng Hà... Mặt khác, thị trường gạch ốp lát chịu áp lực cạnh tranh lớn từ gạch ốp lát nhập khẩu từ Thái Lan và Trung Quốc.

[7] Nguồn: Forbes Việt Nam, https://forbes.vn/25-thuong-hieu-cong-ty-hang-tieu-dung-ca-nhan-cong-nghiep-dan-dau/
[8] Nguồn: Vietnam Report, https://vietnamreport.net.vn/Top-10-Cong-ty-Vat-lieu-xay-dung-nam-2024-10822-1067.html
[9] Nguồn: Hội vật liệu xây dựng, http://hoivlxdvn.org.vn/news
[10] Nguồn: Viracresearch, https://viracresearch.com/nganh-vat-lieu-xay-dung-mua-cuoi-nam-2024/

Đối với thị trường kính xây dựng, trước đây, dòng kính siêu trong, siêu trắng vẫn phải nhập khẩu do chưa có nguồn cung trong nước. Các nguồn nhập chủ yếu đến từ Trung Quốc và Malaysia. Năm 2021, Viglacera đã có bước tiến quan trọng khi đầu tư vào Nhà máy Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (PFG), trở thành nhà sản xuất kính siêu trong đầu tiên tại Việt Nam.

Vị thế và thị phần của Viglacera – đơn vị thành viên của Hạ tầng GELEX trong ngành

Năng lực sản xuất lớn cho phép công ty thành viên của Hạ tầng GELEX là Viglacera đáp ứng các đơn hàng lớn hơn so với các đối thủ nội địa do quy mô lớn. Đồng thời, các sản phẩm của Viglacera có sức cạnh tranh với các doanh nghiệp nước ngoài bằng chất lượng cao, mẫu mã phong phú, giá cả ở nhiều phân khúc, đặc biệt là hệ thống hơn 15.000 các đại lý phân phối cấp 1 và cấp 2 trải khắp cả nước. Trải qua 50 năm phát triển, Viglacera đã xây dựng được thị phần đáng kể trên thị trường vật liệu xây dựng.

- Đối với lĩnh vực thiết bị vệ sinh, 5 nhà máy sứ vệ sinh có tổng công suất 2,5 triệu sản phẩm/năm dưới các thương hiệu Viglacera, Viglacera Platinum, Sanfi, SanVig, ước tính chiếm hơn 9% năng lực sản xuất toàn ngành (so với tổng công suất tính đến năm 2024 theo số liệu từ Hội vật liệu xây dựng). Công ty còn sở hữu 1 nhà máy sen vòi có công suất 500 nghìn sản phẩm/năm làm phụ trợ. Về năng lực tiêu thụ, Viglacera là thương hiệu nội địa lớn có uy tín và thương hiệu lâu đời, và có năng lực cạnh tranh trực tiếp với các thương hiệu thiết bị vệ sinh lớn từ nước ngoài. Đặc biệt là sản phẩm của Viglacera có giá cả trải từ phân khúc bình dân đến cao cấp, thị trường rộng hơn so với các đối thủ như TOTO, Kohler (phân khúc cao cấp), Inax, Caesar (Trung – cao cấp), KITTO, Háo Cảnh (bình dân),... Doanh thu từ thiết bị vệ sinh của Viglacera hàng năm đạt xấp xỉ 1.000 tỷ đồng.
- Thương hiệu gạch ốp lát Viglacera thường nằm trong top 20 – 30 nhà sản xuất gạch ốp lát lớn nhất thế giới do tạp chí Ceramic World Review (CWR) xếp hạng, Viglacera đã nâng thứ hạng từ top 29 (theo báo cáo số 154/2023 ngày 20/12/2023 của CWR) lên top 23 (theo báo cáo số 158/2024 ngày 20/09/2024 của CWR).[11] Các công ty thành viên trong mảng gạch ốp lát của Viglacera hiện tại quản lý và vận hành 07 nhà máy sản xuất gạch ốp lát với công nghệ hiện đại từ các nhà cung cấp lớn trên thế giới như Sacmi, Welko, Nassetti. Công suất tối đa sản xuất gạch ốp lát của Viglacera có thể đạt 43 triệu m^2/năm, trong đó, công suất gạch ceramic tương đương 3% năng lực sản xuất ngành, và công suất gạch granite tương đương 12% năng lực sản xuất ngành[12]. Xét theo sản lượng tiêu thụ, thị trường gạch ốp lát Việt Nam chịu áp lực cạnh tranh rất lớn từ gạch ốp lát nhập khẩu từ Thái Lan, Trung Quốc,... Với sản lượng tiêu thụ toàn ngành thường đạt trên 405 triệu m^2 năm 2024[13], ước tính thị phần tính theo sản lượng tiêu thụ của Hạ tầng GELEX có thể đạt khoảng 7% thị trường gạch ốp lát trong các năm gần đây.

[11] Nguồn: CRW, https://www.ceramicworldweb.com/en/magazines/ceramic-world-review-1582024#issuu
[12] Nguồn: Viglacera
[13] Nguồn: Hội vật liệu xây dựng, http://hoivlxdvn.org.vn/news/nhin-lai-nam-2024-ap-luc-chi-phi-khien-gia-vat-lieu-xay-dung-day-song-559548.html

Sản lượng sản xuất và tiêu thụ gạch ốp lát của Viglacera các năm gần đây:

Đơn vị thành viên của Viglacera	Nhà máy	Sản lượng sản xuất năm 2024 (triệu m²)	Sản lượng tiêu thụ năm 2024 (triệu m²)
CTCP Viglacera Tiên Sơn (HNX: VIT)	Viglacera Tiên Sơn, Viglacera Thái Bình, Viglacera Mỹ Đức, Viglacera Eurotile	15,05	15,27
CTCP Viglacera Thăng Long (Upcom: TLT)	Viglacera Thăng Long	7,19	7,26
CTCP Viglacera Hà Nội (Upcom: VIH)	Viglacera Hải Dương Viglacera Hà Nội	7,51	7,58
Tổng		**29,75**	**30,11**

Nguồn: Các đơn vị thành viên VIT, TLT, VIH của Hạ tầng GELEX

- Công ty con Viglacera của Hạ tầng GELEX hiện đang vận hành 05 nhà máy kính có tổng công suất sản xuất đạt 92 triệu m²/năm. Trong lĩnh vực kính xây dựng, Công ty tập trung đầu tư nghiên cứu và sản xuất các loại kính công nghệ cao như kính Low Emissivity (Low – E, bức xạ thấp, cản nhiệt tốt), kính Solar Control (cản tia UV), và kính siêu trắng (hấp thụ ít dải xanh và tím trong ánh sáng hơn so với kính thông thường, truyền sáng tối đa tại mọi độ dày).

  Sản phẩm kính xây dựng thương hiệu Viglacera của Hạ tầng GELEX đã được sử dụng trong nhiều công trình lớn trên khắp cả nước như Trụ sở thành ủy Hà Nội (Hà Nội), Tòa nhà Hateco (Hà Nội), Khu công nghiệp Chu Lai (Quảng Nam), Tòa nhà ECO GREEN Sài Gòn (Thành phố Hồ Chí Minh), Bệnh viện Quân y 175 (Thành phố Hồ Chí Minh), Khu phức hợp văn phòng và căn hộ cao cấp Diamond Sea (Thành phố Vũng Tàu), …

❖ **Hạ tầng tiện ích**

- **Nước sạch**

Đối với lĩnh vực cung cấp nước sạch, Hạ tầng GELEX đầu tư thông qua CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà (VCW) – đơn vị vận hành Nhà máy nước Sông Đà với công suất 300.000 m³/ngày đêm và đang thực hiện giai đoạn 2 Dự án Nước sạch Sông Đà nâng tổng công suất cấp nước lên 600.000 m³/ngày đêm trong năm 2025.

- **Năng lượng**

Trong lĩnh vực năng lượng, Hạ tầng GELEX là doanh nghiệp có kinh nghiệm trong đầu tư các dự án điện từ nguồn năng lượng tái tạo, với năng lực đầu tư, phát triển và vận hành đa dạng các dự án. Công ty đã triển khai đầu tư và vận hành các nhà máy điện năng lượng tái tạo có tổng công suất lên tới 245 MW, bao gồm: 49 MW thủy điện, 140 MW điện gió, 56 MWP điện mặt trời (gồm cả trang trại điện mặt trời và hệ thống điện mặt trời mái nhà). Các dự án năng lượng tái tạo do Hạ tầng GELEX phát triển đều áp dụng các tiêu chuẩn IFC (International Finance Corporation) về đánh tác động môi trường, xã hội, qua đó đảm bảo tính bền vững về tài chính, môi trường và xã hội, đồng thời huy động được nguồn vốn từ các định chế tài chính lớn quốc tế. Mặc dù hiện nay các dự án điện kể trên của Công ty đã được chuyển nhượng cho các đơn vị vận hành khác, tuy

nhiên Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu, phát triển hoạt động này trong tương lai khi hành lang pháp lý và Quy hoạch điện của Chính phủ được đầy đủ và rõ ràng.

Các bên tham gia và mức độ cạnh tranh

Ngành điện là ngành hạ tầng quan trọng, thiết yếu, vì vậy luôn thuộc sự quản lý và quy hoạch chặt chẽ của Nhà nước nhằm đảm bảo an ninh năng lượng và ổn định xã hội. Sản lượng phát điện của nhà máy điện phụ thuộc vào huy động điện của EVN thay vì cạnh tranh trực tiếp với các nhà máy khác. Trong khi đó, mảng cung cấp nước phải đối mặt với rủi ro cạnh tranh cao hơn do ngày càng có nhiều nhà đầu tư tham gia ngành. Một số doanh nghiệp sản xuất nước sạch cung cấp nước trên địa bàn Hà Nội bao gồm Công ty TNHH MTV Nước sạch Hà Nội (Hawaco), CTCP Nước sạch số 2 Hà Nội, CTCP Viwaco…

Vị thế của Hạ tầng GELEX

Đơn vị thành viên là Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà của Hạ tầng GELEX hiện là nhà sản xuất nước sạch lớn tại Hà Nội, cung cấp nguồn nước ổn định và đạt chuẩn chất lượng cao phục vụ cho nhu cầu dân sinh và sản xuất kinh doanh cho 1/4 dân số Thủ đô Hà Nội. Công ty đang triển khai giai đoạn 2 của dự án, dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2025, nhằm nâng công suất nhà máy lên 600.000 m³/ngày đêm và dự kiến tiếp tục mở rộng lên 750.000 m3/ngày đêm đến năm 2030, phù hợp với Quy hoạch điều chỉnh cấp nước Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 theo Quyết định số 544/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Hạ tầng GELEX cũng mở rộng chuỗi giá trị ngành nước sạch thông qua đầu tư vào CTCP Nước sạch Tây Hà Nội và nâng công suất phân phối, qua đó hoàn thiện chuỗi giá trị từ sản xuất đến phân phối nước sạch, giúp tối ưu vận hành Nhà máy Nước sạch Sông Đà.

Bên cạnh đó, tại các khu công nghiệp do Viglacera vận hành, hệ thống cấp nước sạch và hệ thống xử lý nước thải cũng được đầu tư bài bản, hiện đại, với tổng công suất khoảng 200.000 m³/ngày đêm, đảm bảo đáp ứng đầy đủ nhu cầu sử dụng nước của các doanh nghiệp hoạt động trong khu.

Phần lớn các dự án điện của Hạ tầng GELEX đã được chuyển giao vận hành cho đối tác chiến lược Sembcorp Industries – tập đoàn năng lượng toàn cầu với danh mục vận hành lên tới 21,2 GW, trong đó có 14,4 GW thuộc lĩnh vực năng lượng tái tạo. Sau thương vụ chuyển nhượng, hai bên tiếp tục hợp tác nghiên cứu phát triển các dự án năng lượng tái tạo mới tại Việt Nam. Tuy nhiên, hiện nay toàn bộ các dự án điện của Công ty đã được chuyển nhượng cho các đối tác trong và ngoài nước vận hành.

Với kinh nghiệm thực tiễn trong việc triển khai, đưa vào vận hành thương mại đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng các dự án năng lượng, cùng khả năng phát triển đa dạng loại hình năng lượng tái tạo, Hạ tầng GELEX có đầy đủ kinh nghiệm và năng lực để triển khai các dự án năng lượng tái tạo mới, đóng góp vào quá trình chuyển dịch năng lượng xanh tại Việt Nam.

b. Triển vọng phát triển ngành

❖ **Bất động sản**

Là một đất nước đang phát triển với tốc độ tăng trưởng cao, quá trình đô thị hóa diễn ra rộng khắp và là điểm đến của các doanh nghiệp và nhà đầu tư nước ngoài, thị trường Bất động sản và

Bất động sản khu công nghiệp có điều kiện để tiếp tục phát triển mạnh trong giai đoạn sắp tới. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến nửa giữa năm 2024, trên địa bàn cả nước đã có 425 khu công nghiệp (KCN) được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 130,7 nghìn ha, tạo ra quỹ đất công nghiệp có thể cho thuê đạt khoảng 89,2 nghìn ha. Tỷ lệ lấp đầy (tỷ lệ đất đã cho thuê/tổng diện tích đất thương phẩm của khu công nghiệp) cao, ước tính tỷ lệ trung bình trên cả nước đạt hơn 75%, trong đó tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại các tỉnh trọng điểm phía Bắc đạt 82% và các tỉnh trọng điểm phía Nam đạt 92%. Thị trường bất động sản khu công nghiệp Việt Nam được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng trong những năm tới, với nhiều yếu tố hỗ trợ như dòng vốn FDI, chuyển dịch chuỗi cung ứng, và sự phát triển của cơ sở hạ tầng.

Yếu tố thuận lợi cho ngành	Yếu tố ảnh hưởng cho ngành
+ Cơ sở hạ tầng được đẩy mạnh đầu tư trong các năm gần đây, tăng kết nối liên vùng: mở rộng cao tốc Bắc – Nam, phát triển đường vành đai 4, 3.5 và 5 tại Hà Nội, đường vành đai 3 và 4 tại Thành phố Hồ Chí Minh, các dự án lớn như sân bay Long Thành, cụm cảng Cái Mép... lần lượt đi vào hoạt động. + Tiêu dùng nội địa tăng trưởng tốt thúc đẩy sản xuất: Tổng mức bán lẻ hàng hóa 2024 – 2025 tăng trưởng với tốc độ 9-10%/năm, cao hơn tăng trưởng GDP bình quân đầu người (khoảng hơn 6%/năm). Xu hướng phát triển của thương mại điện tử thúc đẩy nhu cầu nhà xưởng và trung tâm phân phối. + Lượng vốn FDI đăng ký và vốn FDI thực hiện liên tục có tăng trưởng trong các năm gần đây.	+ Rủi ro cạnh tranh từ các nước trong khu vực: để đón làn sóng dịch chuyển đầu tư và chuỗi giá trị, các nước như Indonesia và Ấn Độ cũng đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng và ra chính sách khuyến khích đầu tư. + Chính sách thuế tối thiểu của Mỹ áp lên Việt Nam cũng như toàn cầu có thể phần nào ảnh hưởng dòng vốn FDI. + Nguồn vốn phát triển khu công nghiệp hiện tại còn hạn chế và tỷ lệ phụ thuộc vào các nguồn vốn tín dụng còn cao. Rủi ro tài chính có thể ảnh hưởng xấu đến tiến độ đầu tư của các dự án.

Những năm gần đây, vốn FDI trong Khu công nghiệp, Khu kinh tế chiếm khoảng 35 - 40% tổng vốn FDI đăng ký tăng thêm của cả nước; nếu tính riêng trong lĩnh vực chế biến, chế tạo thì vốn FDI trong các Khu công nghiệp, Khu kinh tế chiếm 70 - 80% tổng vốn đăng ký cả nước. Dòng vốn FDI chảy vào làm tăng nhu cầu thuê đất khu công nghiệp, là một trong những động lực quan trọng của ngành bất động sản khu công nghiệp. Các lợi thế cạnh tranh giúp các khu công nghiệp nước ta có sức hút mạnh với nguồn FDI có thể kể đến như:

- *Vị trí địa lý thuận lợi:* Việt Nam có đường bờ biển dài, sở hữu nhiều cảng biển trong đó bao gồm cảng nước sâu có thể đón tàu hàng trọng tải lớn, tiếp giáp với các tuyến hàng hải quốc tế quan trọng. Mặt khác, Việt Nam có vị trí gần Trung Quốc với sự tương đồng cao về văn hóa, thể chế và pháp luật kinh doanh. Chủ trương phát triển tuyến đường sắt kết nối Việt Nam và Trung Quốc được dự báo sẽ làm tăng tính kết nối giữa các khu công nghiệp tại Việt Nam và các khu vực sản xuất công nghiệp lớn của Trung Quốc. Hệ thống logistics cảng biển – hàng không – đường bộ ngày càng hoàn thiện và phát triển góp phần tạo điều kiện thúc đẩy công nghiệp phát triển.

- *Môi trường đầu tư ổn định, hấp dẫn:* Thể chế chính trị ổn định, rủi ro an ninh thấp, cũng là một trong các yếu tố khiến các nhà đầu tư trên thế giới suy xét khi chọn Việt Nam làm địa điểm đầu tư và phát triển cơ sở sản xuất, đặc biệt khi so với các quốc gia cũng có mặt bằng giá lao động thấp (như Bangladesh, Philippines, Myanmar). Nhà nước có các chính sách xúc tiến đầu tư tương đối ưu đãi cho các doanh nghiệp FDI (ưu đãi thuế, cơ sở hạ tầng, ưu tiên cung cấp năng lượng, giảm thiểu thủ tục đầu tư & các hoạt động thanh tra).
- *Nguồn lao động dồi dào:* Phần lớn dân số tập trung tại 2 khu vực đồng bằng Sông Hồng và Sông Cửu Long với bán kính dưới 100 km, do đó dễ dàng hơn trong thu hút lao động cho các trung tâm công nghiệp. Đây cũng là các khu vực thuận lợi để phát triển khu công nghiệp với tỷ lệ lấp đầy cao và mặt bằng giá thuê vượt trội. Chi phí lao động cạnh tranh và lao động có tay nghề khá cao, phù hợp với các ngành công nghiệp phụ trợ, thiết bị điện tử.

Các luồng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang ASEAN tiếp tục thúc đẩy tăng nhu cầu thuê đất công nghiệp và kho xưởng, đặc biệt từ các ngành chế tạo, điện tử, ô tô, logistics. Các khu vực phát triển công nghiệp trọng điểm như Bình Dương, Đồng Nai, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Phòng, Phú Thọ, Long An, Bà Rịa – Vũng Tàu tiếp tục dẫn đầu thu hút đầu tư mới và diện tích thuê tăng nhanh. Đây là phân khúc đầu tư hấp dẫn tại thị trường Việt Nam thời điểm hiện tại, đặc biệt với nhà đầu tư nước ngoài và các doanh nghiệp phát triển nền sản xuất "sạch, bền vững, hiệu quả". Trong đầu năm 2025, hàng loạt dự án KCN đã được tiếp tục phê duyệt, đồng thời các dự án hạ tầng kết nối đến các địa phương cũng được đẩy mạnh, cho thấy ngành hạ tầng khu công nghiệp vẫn là lĩnh vực được quan tâm đầu tư phát triển.

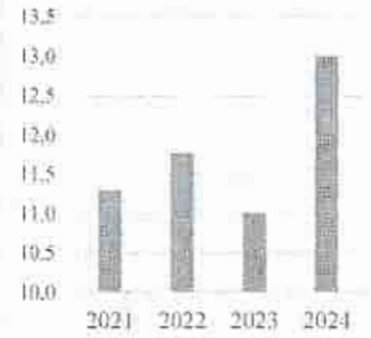
Đối với lĩnh vực bất động sản nhà ở, sự cải thiện của mặt bằng thu nhập và mức độ đô thị hóa tại địa phương là một trong các động lực cơ bản cho tầm nhìn tăng trưởng trong dài hạn của ngành. Việc sửa đổi và áp dụng ba bộ luật quan trọng – Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản từ tháng 08/2024 đã đánh dấu một bước ngoặt lớn cho thị trường bất động sản. Cùng với động lực các vướng mắc pháp lý đã được dần tháo gỡ và việc đẩy mạnh phát triển hạ tầng như cao tốc, sân bay .... là các yếu tố hỗ trợ cho lĩnh vực Bất động sản được phát triển. Đi kèm với làn sóng đầu tư FDI và phát triển khu công nghiệp là sự phát triển của các khu đô thị tại địa phương khi cơ hội việc làm và tiện ích sống tại địa phương được cải thiện, thậm chí đón nhận thêm lượng lao động nhập cư từ các tỉnh thành khác. Xu hướng của ngành là sự gia tăng các chủ đầu tư lớn đến phát triển các dự án khu đô thị quy mô lớn, đầy đủ tiện ích và hạ tầng tại địa phương để tìm kiếm cơ hội và tận dụng lợi thế: (1) Quỹ đất còn nhiều với chi phí giá vốn chưa cao, (2) Quy trình pháp lý tương đối thuận lợi nhờ sự tạo điều kiện của chính quyền địa phương.

❖ **Vật liệu xây dựng**

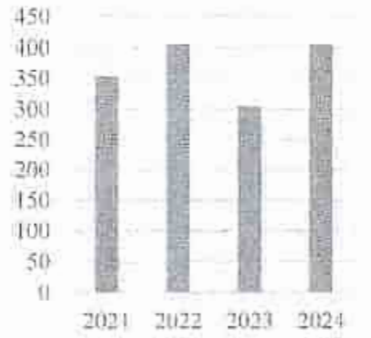
Sự tăng trưởng của ngành vật liệu xây dựng gắn liền với thị trường xây dựng – bất động sản. Riêng đối với các sản phẩm vật liệu xây dựng của Hạ tầng GELEX, nhu cầu tiêu thụ gạch ốp lát, sứ vệ sinh, kính xây dựng, ... phụ thuộc chặt chẽ vào thị trường xây dựng bất động sản dân cư và bất động sản công nghiệp (nhà máy, nhà xưởng, kho bãi...). Ngành xây dựng Việt Nam đã duy trì đà tăng trưởng cao trong khu vực Đông Nam Á trong giai đoạn 2013-2023 (CAGR đạt 11%) nhờ quá trình công nghiệp hóa và đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ. Trong giai đoạn 2020 – 2023, thị trường xây dựng gặp sức ép nhất định do: (1) Tác động từ đại dịch, (2) Ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng thị trường bất động sản. Năm 2024, mặc dù thị trường bất động sản dân dụng vẫn trầm lắng và giá nguyên liệu đầu vào có nhiều biến động, ngành vật liệu xây dựng Việt Nam vẫn duy trì mức sản

xuất ổn định và có những dấu hiệu phục hồi tích cực nhờ vào đầu tư công, xuất khẩu và nhu cầu từ khu công nghiệp.

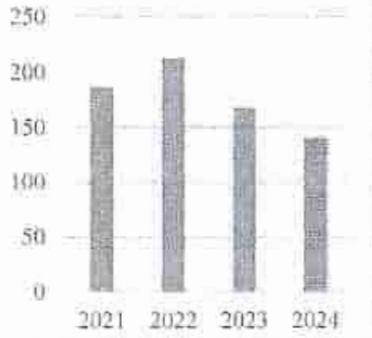
Biểu đồ 7. Sản lượng tiêu thụ sứ vệ sinh toàn thị trường (triệu sản phẩm/năm)



Biểu đồ 8. Sản lượng tiêu thụ gạch ốp lát toàn thị trường (triệu m²/năm)



Biểu đồ 9. Sản lượng tiêu thụ kính xây dựng toàn thị trường (triệu m²/năm)



Nguồn: Hội vật liệu xây dựng Việt Nam

Đến năm 2030, dự báo sản lượng một số chủng loại vật liệu chủ yếu ước đạt như sau: Gạch ốp lát 670 - 690 triệu m² (xuất khẩu 130 - 140 triệu mét vuông), Sứ vệ sinh 37 - 43 triệu sản phẩm (xuất khẩu 7 - 8 triệu sản phẩm), kính xây dựng giữ ổn định 210 - 250 triệu m² (xuất khẩu 10 - 20 triệu m²), gạch xây đất sét nung giảm xuống 22 - 25 tỷ viên quy tiêu chuẩn, vật liệu xây không nung tăng lên 16 - 20 tỷ viên quy tiêu chuẩn, bê tông 250 - 270 triệu m^3 các loại. Điều này cho thấy ngành vật liệu xây dựng Việt Nam có nhiều tiềm năng để phát triển.

❖ **Hạ tầng tiện ích**

Nước sạch và điện là hai sản phẩm thiết yếu đối với hoạt động sản xuất và đời sống sinh hoạt của người dân. Ngành điện nước ít bị ảnh hưởng hơn các ngành khác khi kinh tế suy thoái và khi nền kinh tế phát triển thì nhu cầu điện, nước ngày càng cao.

Theo báo cáo của Bộ Y tế, tỷ lệ dân số thành thị được cung cấp nước sạch ổn định đạt khoảng 85% tuy nhiên nhiều khu vực ngoại thành, đô thị loại 2, loại 3 vẫn còn thiếu hụt nguồn cung. Ở nông thôn, tỷ lệ sử dụng nước hợp vệ sinh chỉ đạt khoảng 52%, trong đó nước đạt chuẩn Bộ Y tế (QCVN 01) chỉ chiếm khoảng 20–25%. Tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, mức sử dụng nước bình quân hiện nay chỉ khoảng 90–100 lít/người/ngày đêm, trong khi theo chuẩn của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), mức tối thiểu để đảm bảo sinh hoạt là từ 120 lít/người/ngày đêm. Tình trạng thiếu nước sạch hàng năm ảnh hưởng tới ít nhất 1 triệu người Việt Nam. Vì vậy việc đầu tư vào ngành nước và xã hội hóa ngành nước ở Việt Nam hiện nay là bức thiết và phù hợp với xu thế phát triển.

Giai đoạn 2010 – 2020, sản lượng điện thương phẩm tăng trung bình 9,66% mỗi năm, cao hơn đáng kể so với tốc độ tăng trưởng GDP, phản ánh sự phát triển mạnh mẽ của khu vực công nghiệp và xây dựng. Sự gia tăng nhu cầu điện chủ yếu đến từ sự phát triển nhanh của ngành công nghiệp chế biến – sản xuất, logistics, xây dựng hạ tầng và đô thị hóa. Các khu công nghiệp mới và các dự án hạ tầng lớn liên tục bổ sung nhu cầu điện năng. Mặc dù công suất đặt vào hệ thống tăng cao những năm gần đây, tỷ lệ công suất phụ tải đỉnh so với công suất đặt vẫn giảm dần, tuy nhiên tình trạng thiếu điện vẫn xảy ra theo mùa, đặc biệt là vào mùa khô. Dư địa tăng trưởng của ngành còn lớn theo sự tăng trưởng của nhu cầu truyền tải và tiêu thụ điện. Theo định hướng phát

triển lưới điện của quy hoạch điện VIII, mục tiêu cụ thể về bảo đảm an ninh năng lượng quốc gia gồm:

+ Cung cấp đủ nhu cầu điện trong nước, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội với mức tăng trưởng GDP bình quân khoảng 10%/năm trong giai đoạn 2026 - 2030, khoảng 7,5%/năm trong giai đoạn 2031 – 2050,
+ Điện thương phẩm: Năm 2030 đạt khoảng 500,4 - 557,8 tỷ kWh; định hướng năm 2050 đạt khoảng 1.237,7- 1.375,1 tỷ kWh.
+ Điện sản xuất và nhập khẩu năm 2030 phải đạt khoảng 560,4 - 624,6 tỷ kWh; định hướng năm 2050 khoảng 1.360,1 - 1.511,1 tỷ kWh;
+ Công suất cực đại của hệ thống năm 2030 khoảng 89.655 - 99.934 MW; năm 2050 đạt khoảng 205.732 - 228.570 MW.

c. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Chiến lược và định hướng của Hạ tầng GELEX là trở thành thương hiệu có uy tín và vị thế trong lĩnh vực hạ tầng và sản xuất công nghiệp, dựa trên việc xây dựng Công ty theo mô hình holding – đầu tư và quản lý vốn tại các công ty con và công ty liên kết. Không chỉ áp dụng chiến lược đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp và hạ tầng, Hạ tầng GELEX mong muốn trở thành công ty sở hữu nhiều thương hiệu lớn, uy tín trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp và hạ tầng tại Việt Nam.

❖ **Lĩnh vực bất động sản**

Nền kinh tế thế giới gặp khó khăn chung hậu giai đoạn đại dịch, các nền kinh tế lớn trên giới cũng phải đối mặt với sự suy thoái hoặc sụt giảm tăng trưởng gây ảnh hưởng đến đầu tư ra nước ngoài. Trong bối cảnh đó, Việt Nam vẫn đạt thành công trong hấp dẫn dòng vốn FDI với lượng vốn FDI đăng ký tăng trưởng liên tục trong 2023 và 2024.

Tận dụng lợi thế các dự án khu công nghiệp của Công ty ở vị trí thuận lợi và cơ sở hạ tầng đầy đủ, đồng bộ, Hạ tầng GELEX đã đẩy mạnh công tác bán hàng các dự án sẵn có, đồng thời tích cực hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án đối với các khu công nghiệp mới, mở rộng địa bàn kinh doanh từ khu vực miền Bắc đến xây dựng dự án tại khu kinh tế miền Trung và miền Nam. Cùng với xu hướng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc, chính trị ổn định, nguồn lao động dồi dào, hạ tầng giao thông ngày càng phát triển, Việt Nam đang trở thành điểm đến ưa thích của các nhà đầu tư và các doanh nghiệp quốc tế. Điều đó đã gia tăng nhu cầu về mặt bằng khu công nghiệp, nhà xưởng và bất động sản. Do vậy, định hướng của Công ty trong việc đầu tư vào lĩnh vực bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp được đánh giá là phù hợp với định hướng phát triển của ngành, của nền kinh tế và đáp ứng được các yêu cầu định hướng phát triển trong chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.

Việt Nam đang trong thời kỳ dân số vàng với nhu cầu sở hữu nhà ở của người trẻ tuổi cao. Vì vậy định hướng của Công ty khi tiếp cận dòng sản phẩm bất động sản có giá cả phù hợp với người có nhu cầu ở thực sẽ là hướng đi đúng đắn và bền vững, mang lại giá trị cho xã hội và lợi nhuận cho doanh nghiệp. Ngoài ra, với hành lang pháp lý đang dần được tháo gỡ, cùng với việc mở rộng hạ tầng, tăng cường đầu tư công, mặt bằng lãi suất duy trì ở mức thấp … là các yếu tố thuận lợi để Công ty kiên định với chiến lược phát triển vào lĩnh vực bất động sản.

Bên cạnh đó, trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xu hướng xây dựng khu dân cư, khu đô thị đồng bộ với phát triển công nghiệp và hạ tầng, đặc biệt là tại các địa phương là tất yếu, để đón làn sóng người lao động và dân cư dịch chuyển đến lao động tại các khu công nghiệp. Việc phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã khẳng định vai trò tiên phong của Viglacera – công ty con của Hạ tầng GELEX trong lĩnh vực xây dựng bất động sản dân cư và nhà ở xã hội, góp phần hiện thực hóa chiến lược phát triển Nhà ở đến năm 2030 của Chính phủ.

❖ **Lĩnh vực vật liệu xây dựng**

Năm 2020, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Chiến lược phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam thời kỳ 2021 - 2030, định hướng đến năm 2050, trong đó đặc biệt chú trọng đến việc tiếp cận và ứng dụng nhanh nhất các thành tựu khoa học, công nghệ, quản lý nhất trong cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0. Mục tiêu là phát triển ngành công nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng đạt trình độ tiên tiến, hiện đại; sản xuất được các sản phẩm có chất lượng đạt tiêu chuẩn quốc tế, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, có năng lực cạnh tranh cao trên thị trường quốc tế, đáp ứng nhu cầu của thị trường trong nước. Hiện nay, các doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực vật liệu xây dựng như Viglacera, Eurowindow, Hòa Phát… đều rất tích cực trong việc nghiên cứu và ứng dụng công nghệ vào sản xuất để cho ra đời các sản phẩm mới phù hợp với nhu cầu của thị trường.

Trong định hướng phát triển của mình, Hạ tầng GELEX thông qua các đơn vị thành viên luôn gắn liền sự phát triển lĩnh vực vật liệu xây dựng của Công ty với sự phát triển bền vững của ngành xây dựng bằng việc áp dụng công nghệ hiện đại vào việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới đạt tiêu chuẩn chất lượng cao, thân thiện với môi trường, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng. Điều này có thể thấy rõ qua việc Viglacera là đơn vị luôn chú trọng đầu tư vào nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới, liên tục cho ra mắt các loại sản phẩm đạt tiêu chuẩn Việt Nam và quốc tế, đồng thời tích cực đầu tư phát triển dây chuyền, công nghệ hiện đại trong hoạt động sản xuất các loại vật liệu xây dựng như kính, sứ sen vòi, gạch ốp lát, gạch đất nung,.. Các sản phẩm của Viglacera không chỉ đáp ứng ngày càng tốt hơn thị hiếu của khách hàng, mà còn phù hợp với định hướng phát triển của ngành cũng như chính sách của Nhà nước trong việc đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong sản xuất kinh doanh và phát triển các loại vật liệu xanh, thân thiện với môi trường.

❖ **Lĩnh vực hạ tầng tiện ích**

Là một đất nước đang phát triển mạnh mẽ với tốc độ tăng trưởng GDP bình quân hàng năm từ 6 – 7%, Việt Nam đang là điểm đến của các tập đoàn kinh tế hàng đầu thế giới. Việc thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư cùng với quy mô dân số lớn cũng đặt ra áp lực về việc cung cấp nước sạch và yêu cầu về điện cho sự phát triển kinh tế. Nước sạch và điện là hai nguồn năng lượng thiết yếu đối với hoạt động sản xuất cũng như sinh hoạt của người dân. Khi nền kinh tế phát triển thì nhu cầu đối với hai mặt hàng này ngày càng cao.

Có thể thấy định hướng của Công ty được đánh giá là phù hợp với định hướng phát triển của ngành, của nền kinh tế và đáp ứng được các yêu cầu định hướng phát triển trong chính sách của Nhà nước về tiết kiệm năng lượng quốc gia, môi trường...

10.8. Hoạt động Marketing

Công ty tập trung xây dựng thương hiệu Hạ tầng GELEX trở thành một thương hiệu của một Tập đoàn kinh tế mạnh, xây dựng và phát triển hình ảnh, thương hiệu mạnh cho mỗi nhóm sản phẩm chủ lực của Công ty theo hướng chọn lọc, phát triển có trọng tâm, không dàn trải, cụ thể:

- ***Đối với lĩnh vực Bất động sản:*** Hoạt động marketing của dịch vụ bán và cho thuê bất động sản được triển khai định kỳ nhằm quảng bá về chất lượng của dịch vụ tới các khách hàng hiện tại. Cùng với việc hợp tác với các đối tác lớn trong lĩnh vực bất động sản, việc khai thác các bất động sản thương mại của Hạ tầng GELEX luôn có hiệu suất cao. Ngoài ra, Công ty cũng xác định chất lượng dịch vụ là phương án marketing và giữ chân khách hàng tốt nhất. Do vậy, chất lượng dịch vụ luôn được Hạ tầng GELEX đặt lên hàng đầu để nhằm tối ưu chi phí và tăng cường hiệu quả kinh doanh.

  Thương hiệu Viglacera đã được xây dựng và khẳng định trong nhiều năm trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp là một trong những lợi thế thu hút các doanh nghiệp trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, Viglacera tích cực tham gia các hội thảo đầu tư, xúc tiến thương mại để tiếp cận các nhà đầu tư tiềm năng cũng như thường xuyên tham gia các chương trình xúc tiến đầu tư tại các thị trường như Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc … để giới thiệu với các nhà đầu tư tiềm năng về các KCN của Viglacera.

- ***Đối với ngành vật liệu xây dựng:*** Tổng Công ty Viglacera - CTCP luôn tích cực tham gia vào các Triển lãm về vật liệu xây dựng, đẩy mạnh hoạt động giới thiệu sản phẩm thông qua các văn phòng, chi nhánh và hệ thống bán hàng tại khắp các tỉnh thành trong nước cũng như một số nước trong khu vực. Từng bước tiến tới việc đưa được các bộ sản phẩm đồng bộ vào các dự án trọng điểm quốc gia và các dự án lớn của nhà đầu tư trong nước cũng như các nhà đầu tư FDI tại Việt Nam. Đẩy mạnh tổ chức các hoạt động tư vấn, quan hệ khách hàng sau bán hàng nhằm gắn kết mối quan hệ với khách hàng, đại lý và đưa hình ảnh Viglacera đến người tiêu dùng rộng rãi hơn.

- ***Đối với hoạt động đầu tư và cung cấp nước sạch***: mặc dù không mất các chi phí marketing do Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà thực hiện kinh doanh theo hình thức bán buôn, còn Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội thực hiện bán lẻ đến các hộ gia đình nhưng các đơn vị thành viên của Hạ tầng GELEX luôn nỗ lực đảm bảo chất lượng và hoạt động cung cấp nước sạch cho người dân được tốt nhất.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Biểu tượng logo của Công ty: GELEX INFRA

- Website của Công ty: https://GELEX-infra.vn/

- Nhãn hiệu thương mại: Nhãn hiệu GELEX INFRA được Cục Sở hữu trí tuệ cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 513483, cấp theo Quyết định số 135959/QĐ-SHTT.IP ngày 22/11/2024.

- Ý nghĩa của logo: Logo GELEX Infra được thiết kế gồm 2 thành phần là phần biểu tượng GELEX và phần định vị ngành nghề Infra.

  + Biểu tượng GELEX là sự kết hợp giữa logo symbol và logo type trong một thể thống nhất, tạo được dấu ấn nhận biết cho người xem cũng như cho thương hiệu. Sử dụng font chữ không chân tròn trịa và đậm nét, các chữ cái được gắn liền với nhau như một mạch điện kín mang lại một bố cục đơn giản nhưng chắc chắn cho tổng thể logo, thể hiện quy mô, vị thế cũng như nền tảng vững vàng của GELEX. Hình tam giác vuông đặt ngược chính là tạo hình của chiếc kim đồng hồ tượng trưng cho sự chính xác, cẩn thận cũng như sự chất lượng, kiên định và uy tín - những tính cách nổi bật của Tập đoàn GELEX.

+ Màu sắc chủ đạo của biểu tượng GELEX là màu đỏ - đại diện cho sức sống mãnh liệt, sự đam mê, nhiệt huyết, khát khao cống hiến và nỗ lực hết mình của tập thể. Chi tiết hình tam giác được sử dụng màu ghi nhạt - màu sắc của công nghệ, mang lại sự hiện đại, tinh tế, chuyên nghiệp đồng thời cũng tạo một khoảng nghỉ và sự tương phản cho bố cục logo.

+ Phần mở rộng Infrastructure được thiết kế theo font chữ mảnh với kích thước bằng biểu tượng GELEX vừa tạo được sự thống nhất về phong cách thiết kế, vừa tạo được sự tương phản cho yếu tố chính phụ trong tổng thể logo GELEX Infra.

+ Đặt cạnh màu đỏ chủ đạo của GELEX, phần chữ Infra sử dụng màu ghi đậm – tone màu đại diện cho tính hiện đại, cứng cáp và phát triển vững mạnh, đúng như tinh thần của thương hiệu GELEX Infra. Sự kết hợp của hai màu sắc này tạo nên một khối cân bằng, hài hòa có đủ nóng và lạnh cho logo GELEX Infra.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển giai đoạn 2023 - 2024 và thời điểm hiện tại

Là doanh nghiệp tổ chức theo mô hình holding, nắm giữ cổ phần chi phối tại các đơn vị thành viên, hoạt động trong lĩnh vực hạ tầng với các mảng kinh doanh chủ lực hiện nay gồm bất động sản (thương mại và KCN), vật liệu xây dựng và nước sạch, Hạ tầng GELEX xác định hoạt động nghiên cứu và phát triển (R&D) là một trong những trụ cột chiến lược để nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu hóa hiệu quả vận hành và phát triển bền vững.

Trong giai đoạn 2023 – 2024, Hạ tầng GELEX và các đơn vị thành viên đã đẩy mạnh đầu tư cho công tác R&D, với trọng tâm là đổi mới công nghệ, phát triển sản phẩm và giải pháp theo hướng xanh – thông minh – hiệu quả, đồng thời tích cực thúc đẩy chuyển đổi số, tự động hóa và ứng dụng các mô hình quản trị tiên tiến.

Một số kết quả từ hoạt động R&D giai đoạn vừa qua:

- ***Lĩnh vực Bất động sản:***

Phát triển vật liệu xây dựng xanh và công nghệ cao: như đá nung kết khổ lớn, kính tiết kiệm năng lượng, bê tông khí chưng áp, thiết bị vệ sinh thông minh (tại Viglacera).

Phát triển khu công nghiệp xanh và đô thị thông minh: hướng đến mô hình tích hợp hạ tầng – nhà ở – tiện ích văn hóa – vận hành thông minh, đáp ứng xu hướng phát triển bền vững ESG (E – Environmental (Môi trường), S - Social (Xã hội) và G - Governance (Quản trị)) và yêu cầu của các nhà đầu tư toàn cầu.

- ***Lĩnh vực Vật liệu xây dựng:***

Nghiên cứu giải pháp giảm phát thải, tiết kiệm năng lượng, tuần hoàn tài nguyên, từ đó hỗ trợ các hoạt động xây dựng và vận hành hạ tầng theo hướng bền vững.

- ***Lĩnh vực Hạ tầng tiện ích (nước sạch):***

Tối ưu vận hành trong lĩnh vực nước sạch, nghiên cứu nâng cao hiệu suất nhà máy, ứng dụng công nghệ số trong giám sát – quản lý – vận hành theo thời gian thực đối với các nhà máy nước sạch.

Định hướng trong thời gian tới, Hạ tầng GELEX sẽ tiếp tục định hướng các đơn vị thành viên thúc đẩy hoạt động R&D, với ngân sách lên đến 2% doanh thu hàng năm. Đồng thời,

Viglacera duy trì việc trích Quỹ Phát triển Khoa học và Công nghệ khoảng 10% thu nhập tính thuế khi lợi nhuận trước thuế công ty mẹ vượt kế hoạch, mức trích này tương đương 50 - 120 tỷ đồng mỗi năm trong giai đoạn 2021-2025, tùy theo kết quả kinh doanh. Việc Viglacera trích quỹ Phát triển Khoa học và Công nghệ trên giúp Viglacera được chủ động trong việc nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới, và chuẩn bị cho các đề án cấp quốc gia trong lĩnh vực vật liệu xây dựng theo chủ trương của Bộ Xây dựng và Nhà nước khi cần. Bên cạnh việc duy trì các trọng tâm đã phát huy hiệu quả, hoạt động R&D sẽ được thúc đẩy theo các định hướng sau:

+ Gia tăng khả năng thích ứng nhanh với tiêu chuẩn quốc tế và ESG, đồng thời nâng cao năng lực đổi mới sáng tạo nội bộ;
+ Ứng dụng mạnh mẽ công nghệ số và tự động hóa, đặc biệt trong vận hành sản xuất, quản trị và phát triển sản phẩm;
+ Mở rộng hợp tác trong nước và quốc tế về nghiên cứu, chuyển giao công nghệ và đổi mới sáng tạo.

Mục tiêu xuyên suốt là xây dựng một hệ sinh thái hạ tầng hiện đại, đồng bộ, phát triển hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế – bảo vệ môi trường – nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng.

Đánh giá của Công ty về chính sách nghiên cứu và phát triển tới tình hình hoạt động kinh doanh:

Chính sách nghiên cứu và phát triển của Công ty luôn phù hợp với chính sách của Nhà nước, định hướng phát triển của Tập đoàn GELEX và xu thế chung của thế giới. Với chiến lược phát triển trên, Công ty và các đơn vị thành viên đã nâng tầm thương hiệu doanh nghiệp trong từng lĩnh vực mà Công ty tham gia, đặc biệt là thương hiệu Vật liệu xây dựng của Viglacera. Ngoài ra các sản phẩm bất động sản, hạ tầng tiện ích như nước sạch… hướng tới mục tiêu phát triển xanh, đáp ứng định hướng phát triển bền vững ESG cùng với việc đổi mới công nghệ đã giúp Công ty nhận được sự tin tưởng, ủng hộ từ người tiêu dùng, đối tác và các nhà đầu tư.

Các cải tiến trong phát triển vật liệu xây dựng xanh, tối ưu năng lượng trong vận hành các lĩnh vực sản xuất, giải pháp giảm phát thải vùng với việc mở rộng hợp tác quốc tế để nhận chuyển giao công nghệ … đã từng bước góp phần vào giảm chi phí, mở rộng thị trường, đồng thời cải thiện hiệu quả hoạt động tại một số ngành hàng của Công ty.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Hạ tầng GELEX định hướng trở thành một nhà phát triển hàng đầu Việt Nam về kinh doanh Bất động sản, giữ vững vị thế là đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực vật liệu xây dựng và là nhà đầu tư uy tín trong các lĩnh vực hạ tầng tiện ích. Công ty triển khai chiến lược hành động với các trụ cột: đầu tư hiệu quả, quản trị minh bạch, tài chính vững chắc, phát triển bền vững và hợp tác chiến lược, được cụ thể hóa trong từng lĩnh vực hoạt động từ đó tạo ra giá trị dài hạn cho cổ đông, đối tác và cộng đồng.

a. Chiến lược thực hiện chung

Chiến lược đầu tư hiệu quả, bền vững:

Hạ tầng GELEX theo đuổi mô hình đầu tư tập trung và có chọn lọc, ưu tiên các dự án có tiềm năng sinh lời tốt, phù hợp với xu hướng phát triển và định hướng chiến lược của Công ty.

Quá trình đầu tư được kiểm soát chặt chẽ về rủi ro, tuân thủ các tiêu chuẩn tài chính và quản trị tiên tiến. Việc tái cơ cấu danh mục đầu tư, chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư được thực hiện linh hoạt nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn và nâng cao giá trị doanh nghiệp.

Chiến lược M&A – Đòn bẩy mở rộng quy mô và tăng tốc phát triển:

M&A (Mua bán và Sáp nhập doanh nghiệp) là một trong những công cụ chiến lược được Hạ tầng GELEX sử dụng hiệu quả để mở rộng nhanh quy mô tài sản, quỹ đất và năng lực vận hành. Công ty chủ động tìm kiếm cơ hội M&A tại các doanh nghiệp có nền tảng tốt, sở hữu tài sản chiến lược, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản và hạ tầng thiết yếu. Các thương vụ được đánh giá không chỉ dựa trên mục tiêu tăng trưởng mà còn tính đến sự cộng hưởng và khả năng tạo giá trị lâu dài.

Duy trì nền tảng tài chính vững chắc để thúc đẩy tăng trưởng bền vững:

Hạ tầng GELEX kiên định theo đuổi chiến lược duy trì sức khỏe tài chính lành mạnh, với trọng tâm là kiểm soát chặt chẽ chi phí, tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và cơ cấu tài chính cân đối. Nền tảng tài chính vững chắc là điều kiện tiên quyết giúp doanh nghiệp chủ động trong đầu tư, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và ứng phó linh hoạt trước biến động thị trường, qua đó tạo dư địa tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn.

Phát triển bền vững – Nền tảng cho mọi hoạt động đầu tư:

Phát triển bền vững là kim chỉ nam trong định hướng chiến lược của Hạ tầng GELEX. Công ty ưu tiên đầu tư vào các lĩnh vực có tác động tích cực đến môi trường và xã hội như năng lượng sạch, nước sạch, sản xuất xanh, và phát triển các dự án khu công nghiệp, dự án bất động sản theo mô hình xanh; hài hòa giữa Tăng trưởng, Môi trường và Cộng đồng.

Hợp tác chiến lược:

Hạ tầng GELEX chủ động xây dựng và mở rộng quan hệ hợp tác với các tập đoàn hàng đầu trong và ngoài nước, đặc biệt trong các lĩnh vực trọng yếu như năng lượng, bất động sản, sản xuất... nhằm tối ưu hóa giá trị cộng hưởng giữa các bên. Thông qua đó, Công ty từng bước nâng cao năng lực triển khai dự án, tiếp cận công nghệ tiên tiến, nhận chuyển giao công nghệ và mở rộng cơ hội tiếp cận thị trường quốc tế.

Chiến lược hợp tác không chỉ hỗ trợ thực hiện các mục tiêu tăng trưởng trung và dài hạn, mà còn là đòn bẩy quan trọng giúp Hạ tầng GELEX tạo ra giá trị bền vững và củng cố vị thế trên thị trường trong nước và quốc tế.

Chiến lược quản trị minh bạch, hiện đại và kiểm soát rủi ro:

Hạ tầng GELEX định hướng xây dựng hệ thống quản trị hiện đại, minh bạch theo các thông lệ quốc tế, đảm bảo hiệu quả và tuân thủ xuyên suốt toàn hệ thống. Công ty tập trung nâng cao năng lực quản trị rủi ro, chuẩn hóa quy trình ra quyết định và tăng cường kiểm soát nội bộ từ công ty mẹ đến các đơn vị thành viên. Đồng thời, Hạ tầng GELEX định hướng đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản trị nhằm tối ưu vận hành và đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững, hội nhập quốc tế.

b. Chiến lược kinh doanh cụ thể theo từng lĩnh vực:

❖ **Lĩnh vực Bất động sản**

+ *Bất động sản nhà ở:* Triển khai các dự án theo kế hoạch tại Viglacera, Công ty TNHH FIH (Vietnam)… đồng thời dự kiến hợp tác với các đối tác uy tín để mở rộng quỹ đất và phát triển dự án mới.

- Viglacera duy trì thế mạnh ở phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và BĐS trung cấp.
- Phát triển thêm các dự án BĐS thương mại và nhà ở tại các đô thị lớn, đặc biệt tại khu vực lõi và các khu đô thị gắn với giao thông công cộng (TOD - Transit Oriented Development), đáp ứng nhu cầu ở thực với chi phí hợp lý. Mục tiêu đến năm 2030 triển khai các dự án tại Hà Nội, Hải Phòng, TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai… với tổng quỹ đất 500 – 1.000 ha. Sự kết hợp giữa kinh nghiệm phát triển quỹ đất và dự án của Hạ tầng GELEX cộng hưởng với năng lực phát triển bất động sản quốc tế của các đối tác nước ngoài được kỳ vọng sẽ tạo ra động lực tăng trưởng mới cho Hạ tầng GELEX trong tương lai, trên cơ sở tận dụng các điều kiện thuận lợi về kinh tế vĩ mô, chính sách và thị trường.

+ *Khu công nghiệp:* Đầu tư đa dạng phân khúc, bao gồm tiếp tục triển khai dự án tại Viglacera, CTCP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (PXL) và Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng, đồng thời hợp tác với đối tác uy tín để phát triển KCN theo tiêu chuẩn công trình xanh quốc tế, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của nhà đầu tư.
  - Tại Viglacera: Mở rộng quỹ đất, mục tiêu đến 2030 có trên 20 KCN với 2.000 – 3.000 ha mới; đồng thời nâng cấp KCN hiện hữu, gia tăng dịch vụ tiện ích, tối ưu hiệu quả trên mỗi đơn vị đất.
  - Tại PXL: Triển khai và vận hành hiệu quả KCN với diện tích 850 ha tại thành phố Hồ Chí Minh theo mô hình đa ngành, ưu tiên thu hút công nghệ cao và lĩnh vực mới như trung tâm dữ liệu.
  - Tại CTCP Titan Hải Phòng: Triển khai và vận hành hiệu quả khu công nghiệp với diện tích 207,95 ha tại Hải Phòng, hình thành tổ hợp công nghiệp công nghệ cao phù hợp với chiến lược phát triển của thành phố Hải Phòng theo hướng đô thị thông minh, công nghiệp xanh và chuyển đổi năng lượng bền vững. Dự kiến sẽ bắt đầu triển khai xây dựng vào Quý II/2026 và sẽ đóng góp vào doanh thu hợp nhất toàn Công ty từ năm 2027.

+ *Nhà xưởng, nhà kho xây sẵn cho thuê:* thông qua việc sở hữu 49% Vốn điều lệ tại Công ty TNHH Titan Corporation, Công ty hợp tác với Frasers Property Investments (Vietnam) 1 Pte. Ltd., phát triển không gian công nghiệp chất lượng cao theo tiêu chuẩn xanh quốc tế (Tiêu chuẩn LEED Gold - Leadership in Energy & Environmental Design - hệ thống đánh giá và chứng nhận toàn cầu cho các công trình "xanh" (bền vững) do Hội đồng Công trình Xanh Hoa Kỳ (USGBC) phát triển) với quy mô hiện tại khoảng 100 ha, mục tiêu đến năm 2030 đạt quy mô hơn 200 ha, mở rộng ra một số khu vực phía Nam.

❖ **Vật liệu xây dựng:**

+ Tái cấu trúc theo hướng tinh gọn, hiện đại hóa vận hành, nâng cao năng lực đổi mới sáng tạo.
+ Đẩy mạnh chuyển đổi số toàn diện, hình thành nền tảng dữ liệu tích hợp để nâng cao hiệu quả điều hành.
+ Xây dựng thương hiệu Viglacera thành biểu tượng chất lượng, đẩy mạnh vươn ra quốc tế.
+ Tiên phong phát triển sản phẩm thân thiện môi trường, thúc đẩy tăng trưởng bền vững.

❖ **Hạ tầng tiện ích**

+ *Nước sạch:*

- **Sản xuất:** Vận hành an toàn, khai thác tối đa công suất Nhà máy nước Sông Đà (giai đoạn 2: 600.000 m³/ngày đêm) giai đoạn từ năm 2026 - 2029, định hướng mở rộng lên 750.000 m³/ngày đêm vào năm 2030 và 900.000 triệu m³/ngày đêm vào năm 2035. Tiếp tục đầu tư hạ tầng cung cấp nước sạch tại các KCN, đồng thời nghiên cứu mở rộng hoạt động ra các tỉnh thông qua phát triển dự án mới hoặc M&A.
- **Phân phối:** Sau khi hoàn tất M&A CTCP Nước sạch Tây Hà Nội nhằm hoàn thiện chuỗi giá trị ngành nước, Hạ tầng GELEX sẽ nâng công suất phân phối lên gần 100.000 m³/ngày đêm vào năm 2030, mở rộng mạng lưới tại phía Tây Hà Nội (Hoài Đức, Dan Phượng). Giai đoạn 2030 - 2035, tiếp tục gia tăng công suất đồng bộ với kế hoạch mở rộng của Nhà máy Nước Sông Đà, đồng thời tìm kiếm cơ hội mở rộng hoạt động phân phối tại các địa phương khác.

+ *Năng lượng:* Tiếp tục nghiên cứu, chọn lọc và phát triển các dự án năng lượng tái tạo quy mô lớn, đóng góp cho tiến trình chuyển dịch năng lượng xanh tại Việt Nam; ưu tiên hợp tác cùng đối tác quốc tế uy tín trong các dự án mới trong đó ưu tiên nghiên cứu triển khai các dự án điện năng lượng tái tạo khi hành lang pháp lý và Quy hoạch điện được phê duyệt đầy đủ, rõ ràng.

c. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến để triển khai chiến lược:

Để triển khai chiến lược kinh doanh trên, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn từ huy động được từ đợt IPO trong năm 2025 với số tiền dự kiến là 2.800 tỷ đồng để bổ sung nguồn vốn kinh doanh, mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh thông qua góp vốn vào công ty thành viên và tái cấu trúc tài chính Công ty. Cụ thể, Công ty sẽ sử dụng 900 tỷ đồng nhằm góp vốn vào công ty con là Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng nhằm phát triển dự án KCN Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) – Giai đoạn 1 tại Hải Phòng. Số tiền còn lại (1.900 tỷ đồng) sẽ được Công ty sử dụng để tái cấu trúc tài chính Công ty bao gồm trả nợ các khoản vay hiện nay của Công ty nhằm giảm chi phí tài chính đồng thời cải thiện sức khoẻ tài chính của Công ty.

Ngoài ra, với uy tín đối với các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước cũng như các đối tác, Công ty sẽ tối ưu lợi thế là đơn vị thành viên Tập đoàn GELEX để tăng cường hợp tác đầu tư, vay vốn các tổ chức trong và ngoài nước nhằm bổ sung nguồn vốn cho các dự án và hoạt động kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên trong thời gian tới.

d. Phương hướng xử lý đối với các công ty con cấp 1 và công ty con cấp 2 có kết quả kinh doanh không hiệu quả

Hiện nay, trong số các công ty con, CTCP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn là công ty con cấp 1 chưa có hiệu quả hoạt động kinh doanh, Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà mặc dù ghi nhận lỗ năm 2024 nhưng 9 tháng năm 2025 đã ghi nhận lãi và có hoạt động hiệu quả:

+ CTCP Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn hiện nay đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Dầu khí Long Sơn -

Tổng mức đầu tư điều chỉnh giai đoạn 1 dự kiến 11.759 tỷ đồng[14]. Mặc dù hoạt động kinh doanh các năm gần đây vẫn có doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ liên quan đến cho thuê văn phòng tuy nhiên chưa bù đắp được các chi phí quản lý doanh nghiệp. Dự án của công ty dự kiến sẽ bắt đầu cho thuê từ năm 2027, sẽ đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận hợp nhất cho Hạ tầng GELEX từ năm 2027.

+ Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà (VCW): Năm 2024, VCW đang trong quá trình triển khai đầu tư giai đoạn 2 của dự án nhà máy nước sạch Sông Dà nâng công suất từ 300.000m3/ngày đêm lên 600.000 m3/ngày đêm, do đó chi phí khấu hao tài sản cố định và chi phí lãi vay tăng so với năm trước dẫn đến ghi nhận lỗ 93 tỷ đồng. Trong 9 tháng năm 2025, mặc dù các chi phí khấu hao và lãi vay vẫn cao, tuy nhiên giá bán nước tăng đã làm tăng doanh thu, giúp giúp VCW có lãi trở lại. Sau khi giai đoạn 2 đi vào vận hành (cuối năm 2025) dự kiến sẽ mang lại doanh thu và lợi nhuận tốt hơn cho Công ty thời gian tới.

Các công ty con cấp 2 chưa hoạt động hiệu quả là các công ty thành viên của Viglacera hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng như: kính, gạch ốp lát, ngói và sứ vệ sinh. Tuy nhiên lợi nhuận gộp hợp nhất trong lĩnh vực vật liệu xây dựng của toàn công ty Viglacera vẫn có lãi trong các năm qua.

Để cải thiện tình hình hoạt động chưa hiệu quả của các đơn vị thành viên thuộc Viglacera, năm 2024, Công ty đã ký hợp đồng tư vấn chiến lược với đơn vị tư vấn là Roland Berger để tư vấn chiến lược phát triển cho Viglacera trong giai đoạn tiếp theo. Căn cứ kết quả tư vấn, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã phê duyệt và Hội đồng quản trị VGC đã triển khai nhiệm vụ "Đổi mới và tinh gọn cách thức tổ chức hoạt động" để triển khai nhiệm vụ thuộc định hướng Chiến lược phát triển của Viglacera trong giai đoạn mới, trong đó bao gồm tái cấu trúc hoạt động của một số chi nhánh hạch toán phụ thuộc của Viglacera và một số các đơn vị thành viên, thời gian thực hiện dự kiến trước ngày 31/12/2025.

10.12. Thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh đối với lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện (trường hợp ngành nghề của Công ty là kinh doanh có điều kiện)

Do Công ty hoạt động theo mô hình holding, là công ty mẹ, quản lý vốn chuyên nghiệp cho các công ty thành viên, các đơn vị sản xuất kinh doanh trực tiếp là các công ty con và công ty liên kết, vì vậy Công ty mẹ không trực tiếp thực hiện hoạt động sản xuất, kinh doanh trong các ngành nghề kinh doanh có điều kiện.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng lao động và cơ cấu lao động

- Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty và các công ty con, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Đội ngũ nhân sự của Hạ tầng GELEX trẻ, năng động, giàu lòng nhiệt huyết, có năng lực chuyên môn tốt.
- Tính đến thời điểm 30/09/2025, tổng số lao động trong Công ty và các Công ty thành viên là 6.441 người. Cơ cấu lao động cụ thể như sau:

[14] Nguồn: Báo cáo thường niên PXL năm 2024

Bảng 28: Tình hình lao động trong Công ty

Phân loại	Bình quân năm 2023 (người)	Bình quân năm 2024 (người)	Số lượng tại 30/09/2025 (người)	Tỷ trọng (30/09/2025) (%)
Theo trình độ	**7.207**	**6.780**	**6.441**	**100%**
Đại học và trên đại học	2.005	1.988	1.830	28,41%
Cao đẳng, trung cấp	1.695	1.505	1.376	21,36%
Công nhân, kỹ thuật, khác	3.507	3.287	3.235	50,23%
Theo giới tính	**7.207**	**6.780**	**6.441**	**100%**
Nữ	1.968	1.885	1.613	25,04%
Nam	5.239	4.895	4.828	74,96%
Theo tính thường xuyên	**7.207**	**6.780**	**6.441**	100%
Lao động thường xuyên	7.017	6.640	6.415	99,60%
Lao động thời vụ	190	140	26	0,40%

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

11.2. Chính sách đối với người lao động

a. Chính sách tuyển dụng, đào tạo

- Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo nâng cao năng lực cho CBNV, đào tạo sử dụng thiết bị mới cho công nhân trực tiếp sản xuất, nâng lương cho cán bộ công nhân viên, tổ chức đào tạo kỹ năng quản trị hiện đại cho cán bộ từ cấp phó phòng trở lên và một số nhân viên trẻ có năng lực phục vụ thiết thực cho công tác quản lý tại Công ty.
- Công tác tuyển dụng cũng được chú trọng, nâng cao chất lượng. Lao động được tuyển dụng hòa nhập nhanh và bước đầu có những đóng góp cho đơn vị.

b. Chính sách lương thưởng, trợ cấp

- Việc chi trả tiền lương, tiền thưởng cho người lao động áp dụng theo đơn giá tiền lương và Quy chế trả lương của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX và các đơn vị thành viên đã được HĐQT phê duyệt. Việc thanh toán tiền lương cho người lao động được thực hiện đầy đủ, không nợ lương người lao động. Công ty xây dựng chính sách đãi ngộ theo hướng cạnh tranh, chăm sóc toàn diện cho cán bộ nhân viên, đảm bảo thu nhập tương xứng với kết quả công việc, giá trị đóng góp công bằng và minh bạch.
- Về các chế độ với người lao động, Công ty thực hiện đầy đủ việc đóng bảo hiểm xã hội hàng tháng cho người lao động. Thực hiện chế độ bảo hiểm sức khoẻ, tổ chức đào tạo nâng bậc, đào tạo sử dụng thiết bị mới cho công nhân trực tiếp sản xuất và các chính sách nâng lương cho lao động.

c. Chế độ làm việc

Chế độ làm việc của người lao động tại Công ty luôn tuân thủ theo Bộ Luật lao động và các văn bản liên quan từ khâu tuyển dụng, ký hợp đồng lao động.

- Thời gian làm việc: 08 giờ/ngày, 05 ngày/tuần.
- Ngày phép, nghỉ lễ: Cán bộ nhân viên đã làm việc tại Công ty được nghỉ phép có lương 12 ngày/năm, nghỉ lễ và Tết theo quy định của Bộ Luật lao động, đảm bảo chế độ nghỉ ngơi, thời gian nghỉ ốm, nghỉ thai sản, …

- Điều kiện làm việc: trang bị đầy đủ trang thiết bị, dụng cụ văn phòng, trang bị bảo hộ lao động cho người lao động, xây dựng và phát triển văn hóa thông qua việc thường xuyên tổ chức các chương trình và hoạt động gắn kết người lao động như Teambuilding, Chào năm mới, chào mừng 20/10, 8/3, ...

11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty: Không có

12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức như sau:

- ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
- Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
- HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.
- Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về tài khoản ngân hàng do cổ đông cung cấp hoặc theo các phương thức thanh toán khác theo quy định pháp luật. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này.
- HĐQT thông qua nghị quyết, quyết định xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

Tỷ lệ trả cổ tức qua các năm qua như sau:

Bảng 29: Tỷ lệ trả cổ tức qua các năm

Năm	Tỷ lệ chi trả	Phê duyệt của ĐHĐCĐ	Hình thức chi trả	Thời gian chi trả
2023	5,5%	Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/04/2024	Tiền mặt	Năm 2024
2024	0%	Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/03/2025	-	-

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của công ty

Không có.

14. Thông tin về những cam kết, bảo lãnh của Công ty với các đơn vị thành viên

Hiện nay, Công ty có các khoản cam kết để bảo lãnh thanh toán cho các khoản vay của các công ty con, cụ thể:

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Tên công ty được bảo lãnh	Đơn vị nhận bảo lãnh	Giá trị bảo lãnh cam kết tại 31/12/2023	Giá trị bảo lãnh cam kết tại 31/12/2024	Giá trị bảo lãnh cam kết tại 30/09/2024
1	Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	114,8	86,1	64,6
2	Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Quảng Trị (Nay là Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị)	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN Thành An	1.859	0	0
	Tổng cộng		**1.973,8**	**86,1**	

Nguồn: BCTC riêng năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC riêng Quý III/2025 của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

Hiện nay các đơn vị trên không còn là công ty con của Công ty, trong đó Công ty GELEX Quảng Trị đã được Công ty chuyển nhượng 100% cho Sembcorp từ năm 2024. Tại thời điểm 31/12/2024 Công ty không còn khoản bảo lãnh này.

Đối với Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận (GELEX Ninh Thuận): Công ty đã thực huyền nhượng cho CTCP Điện lực GELEX (đơn vị thành viên của Tập đoàn GELEX) từ năm 2021. Khoản vay của GELEX Ninh Thuận phát sinh từ năm 2020 cho mục đích đầu tư các dự án điện mái nhà, thời hạn vay 84 tháng, GELEX Ninh Thuận có kế hoạch tất toán khoản vay trước hạn trong năm 2025, do đó mọi nghĩa vụ cam kết bảo lãnh của Công ty đối với Công ty GELEX Ninh Thuận sẽ kết thúc trong năm 2025.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Công ty cam kết không có nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến (1) hoạt động kinh doanh, (2) tình hình tài chính của Công ty, (3) đợt chào bán, (4) giá cổ phiếu chào bán và (5) phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ chức phát hành.

16. Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xoá án tích

Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xoá án tích.

17. Thông tin về việc tổ chức phát hành, người đại diện theo pháp luật của tổ chức phát hành không bị xử lý vi phạm trong thời hạn 02 năm tính đến thời điểm đăng ký chào bán do thực hiện hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động về chứng khoán và thị trường chứng khoán quy định tại Điều 12 Luật Chứng khoán năm 2019 và Khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX và người đại diện theo pháp luật của Công ty không bị xử lý vi phạm do thực hiện hành vi bị nghiêm cấm trong hoạt động về chứng khoán và thị

trường chứng khoán quy định tại: Điều 12 Luật Chứng khoán năm 2019 và Khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty

Bảng 30: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/ giảm	6 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2025
- Tổng giá trị tài sản	9.529.529	9.499.427	-0,32%	10.564.877	12.987.962
- Doanh thu thuần	0	0	0,00%	0	0
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	501.714	614.295	22,44%	75.769	82.306
- Lợi nhuận khác	-29	0	-	0	6.000
- Lợi nhuận trước thuế	501.685	614.295	22,45%	75.769	88.306
- Lợi nhuận sau thuế	501.545	529.992	5,67%	75.769	88.306
- Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	86,63%	0,00%	-	-	-
- Tỷ lệ cổ tức	5,50%	0,00%	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng bán niên năm 2025 đã soát xét và BCTC riêng Quý III/2025 của Hạ tầng GELEX

Bảng 31: Kết quả hoạt động kinh doanh Công ty hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2025	9 tháng đầu năm 2025
- Tổng giá trị tài sản	37.800.143	35.575.805	-5,88%	38.461.312	41.395.784
- Doanh thu thuần	14.137.115	12.712.651	-10,08%	6.490.007	9.998.562
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.466.164	1.572.472	7,25%	1.166.239	1.326.763
- Lợi nhuận khác	-45.148	52.623	-216,55%	24.180	28.870
- Lợi nhuận trước thuế	1.421.015	1.625.095	14,36%	1.190.420	1.355.633
- Lợi nhuận sau thuế	981.859	1.098.751	11,91%	887.860	983.964
- Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	44,25%	0%	-	-	-
- Tỷ lệ cổ tức	5,5%	0%	-	4,89%	-

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2023, 2024, BCTC hợp nhất bán niên năm 2025 đã soát xét và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của Hạ tầng GELEX

❖ **Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động:** Không có

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty

1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong hai năm 2023 và 2024

❖ **Lĩnh vực bất động sản**

– ***Các yếu tố thuận lợi:***

+ Làn sóng dịch chuyển vốn FDI của các doanh nghiệp nước ngoài từ Trung Quốc sang các nước khác đã giúp lượng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam có tăng trưởng tích cực trong các năm gần đây. Nhờ đó ngành bất động sản khu công nghiệp đã được hưởng lợi khi nhu cầu thuê đất tăng lên, kéo theo giá thuê đất tăng mạnh, đặc biệt là từ năm 2023 đến nay.

+ Mức thuế đối ứng Việt Nam đàm phán được với Mỹ trong năm 2025 tương đối thấp so với nhiều nước, duy trì lợi thế cạnh tranh để thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài. Thị trường Việt Nam có các lợi thế cạnh tranh mà không nhiều các quốc gia trong khu vực sở hữu tất cả cùng lúc như vị trí địa lý thuận lợi, chi phí sản xuất thấp, tham gia nhiều hiệp định thương mại giúp tăng cường khả năng tiếp cận nhiều thị trường, chính sách hỗ trợ FDI, tốc độ phát triển hạ tầng và cải thiện chất lượng dịch vụ logistics nhanh chóng…

+ Các khu công nghiệp của Hạ tầng GELEX nằm trong các khu vực có vị trí chiến lược, gần các trục giao thông huyết mạch, cảng biển, sân bay (Bắc Ninh, Quảng Ninh, Thái Bình…). Các khu vực này có tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp cao và mặt bằng giá cho thuê cao cho với trung bình cả nước.

+ Đơn vị thành viên đóng góp doanh thu bất động sản lớn nhất cho Hạ tầng GELEX hiện tại là Viglacera. Thương hiệu Viglacera đã được biết đến rộng rãi và có uy tín trên thị trường, với tệp khách hàng lớn, thu hút được nhiều khách hàng quốc tế có tên tuổi như Samsung, Sumitomo, Canon, Hyosung, Foxconn, Hitachi, Hanel, Amkor Technology …. Vì vậy, việc Viglacera tiếp tục mở rộng triển khai các dự án hạ tầng KCN sẽ thu hút được các khách hàng trong nước và quốc tế.

+ Ngoài quỹ đất sẵn sàng cho thuê lớn, Công ty còn các dự án đang chờ triển khai. Kinh nghiệm trong việc phát triển thành công khu công nghiệp, mối quan hệ sẵn có với các khách hàng của Công ty và công ty con Viglacera là các yếu tố thuận lợi đến từ nội tại của Công ty.

– ***Các yếu tố khó khăn***

+ Tình hình kinh tế, địa chính trị thế giới vẫn còn diễn biến khó lường, phức tạp, có thể ảnh hưởng đến sự dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu nói chung cũng như dòng vốn FDI đầu tư vào Việt Nam.

+ Ngành bất động sản khu công nghiệp đã tăng trưởng liên tục trong 2023 – 2024, quy mô đất khu công nghiệp mở rộng liên tục có thể dẫn tới nguy cơ dư cung, kết quả kinh doanh mảng bất động sản khu công nghiệp có thể chững lại khi rủi ro dư cung xảy ra. Đồng thời sau giai đoạn giá cho thuê tăng mạnh, giá thuê đất trong năm 2025 đã có xu hướng tăng chậm lại.

❖ **Lĩnh vực vật liệu xây dựng**

– ***Các yếu tố thuận lợi***

+ Thị trường bất động sản – xây dựng có sự phục hồi trong 2024 – 2025, với dấu hiệu nổi bật là nguồn cung nhà ở thương mại đã có sự tăng trưởng trở lại đáng kể. Nhờ đó, nhu cầu tiêu thụ các sản phẩm gạch xây dựng, gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh… của khách hàng xây dựng có thể tăng trưởng sau giai đoạn suy yếu.

+ Thương hiệu Viglacera có danh tiếng và uy tín lâu năm trong ngành vật liệu xây dựng với các sản phẩm gạch ốp lát và sứ vệ sinh. Nhận diện thương hiệu mạnh, có thể cạnh tranh với các thương hiệu lớn và lâu năm của nước ngoài trên thị trường.

+ Công ty có năng lực sản xuất ổn định, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu khi thị trường bất động sản – xây dựng hồi phục. Công suất lớn cho phép đáp ứng các đơn hàng lớn như dự án bất động sản lớn, đơn hàng xuất khẩu…, năng lực sản xuất cao so với các đối thủ nội địa nhỏ hơn, lợi thế quy mô giúp tăng biên lợi nhuận tương đối.

– ***Các yếu tố khó khăn***

+ Thị trường vật liệu xây dựng hiện tại có đặc điểm là thị phần phân mảnh với rất nhiều đối thủ trong và ngoài nước, rào cản gia nhập ngành không cao. Các sản phẩm vật liệu xây dựng của Viglacera chịu áp lực cạnh tranh gay gắt. Không chỉ về thị phần tiêu thụ mà sự cạnh tranh về giá bán có thể khiến Công ty buộc phải hạ giá bán, làm biên lợi nhuận sụt giảm mạnh, đặc biệt là cạnh tranh giá từ các sản phẩm sứ vệ sinh, kính xây dựng nhập khẩu.

+ Nhóm kính xây dựng của Công ty phục hồi chậm sau chu kỳ suy giảm nghiêm trọng. Công ty phải đối mặt với khó khăn chung của thị trường kính xây dựng nhu cầu giảm mạnh trong 2022 khiến tồn kho của các doanh nghiệp kính tăng cao, nhu cầu trong giai đoạn sau suy thoái phục hồi chậm ngoại trừ nhóm kính siêu trắng.

+ Ngoài ra, nhóm sản xuất vật liệu xây dựng của Công ty còn chịu sự cạnh tranh lớn từ các nhà sản xuất nước ngoài với chi phí sản xuất thấp như Trung Quốc, Malaysia…

❖ **Lĩnh vực hạ tầng nước sạch**

– ***Các yếu tố thuận lợi***

+ Cung cấp nước là lĩnh vực thuộc nhóm ngành thiết yếu, nhu cầu nước sạch ngày càng tăng lên theo quy mô dân số và tăng trưởng kinh tế, đặc biệt là khu vực đô thị lớn như Hà Nội. Tăng trưởng tiêu thụ nước cả nước năm 2024 tăng khoảng 3,6%, mùa cao điểm sử dụng nước là mùa hè tăng khoảng 6,5% so với năm trước.

+ Hoạt động cung cấp nước ít bị ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế và có biên lợi nhuận cao. Đây cũng là lĩnh vực được Nhà nước ưu tiên, khuyến khích đầu tư.

– ***Các yếu tố khó khăn***

+ Thời kỳ mùa khô, đặc biệt là những năm trong giai đoạn El Nino nắng nóng kéo dài, khiến mực nước hồ chứa xuống thấp có thể gây khó khăn cho hoạt động cấp nước.

1.2.2. Những biến động lớn ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (năm 2024)

Không có

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

- **Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:**

❖ **Công ty mẹ**

Vốn góp của chủ sở hữu đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ, trong đó phần lớn vốn chủ sở hữu hiện nay của Công ty là vốn góp của chủ sở hữu. Cụ thể, Vốn điều lệ tại ngày 30/09/2025 của Hạ tầng GELEX là 7.900.000.000.000 đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ tại ngày 30/09/2025 là 8.671.112.423.942 đồng, chiếm 67% tổng nguồn vốn kinh doanh. Vốn góp của chủ sở hữu đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ. Trong quá trình hình thành và phát triển, Công ty đã tăng vốn điều lệ và huy động nguồn vốn vay nhằm gia tăng nguồn vốn kinh doanh, nhờ đó nâng cao năng lực đầu tư vào các lĩnh như hạ tầng tiện ích, bất động sản và vật liệu xây dựng thông qua hoạt động đầu tư góp vốn và sở hữu các công ty thành viên. Từ năm 2022 đến nay Công ty không thực hiện tăng vốn điều lệ. Nguồn vốn điều lệ và vốn kinh doanh đã được Công ty sử dụng đúng với định hướng phát triển của Công ty.

Bảng 32. Vốn kinh doanh và vốn điều lệ trên BCTC riêng của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Vay ngắn hạn	386.000	105.000	2.350.809
2	Vay dài hạn	665.000	560.000	1.758.342
3	Vốn chủ sở hữu	8.052.813	8.582.806	8.671.112
	Trong đó:			
-	*Vốn điều lệ*	*7.900.000*	*7.900.000*	*7.900.000*
-	*Lãi chưa phân phối*	*152.813*	*682.806*	*771.112*
	Tổng nguồn vốn	**9.529.529**	**9.499.427**	**12.987.961**

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Nguồn vốn điều lệ và vốn kinh doanh đã được Công ty sử dụng phù hợp và bám sát định hướng phát triển của Công ty là xây dựng hoạt động kinh doanh theo mô hình holding. Nguồn vốn kinh doanh của Công ty mẹ phần lớn được sử dụng để đầu tư tài sản dài hạn, trong đó lớn nhất là các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào công ty con và công ty liên kết. Đầu tư tài chính dài hạn tại thời điểm 30/09/2025 là 9.270 tỷ đồng, tương đương với 71% tổng vốn kinh doanh tại cùng thời điểm.

Bảng 33: Tình hình sử dụng vốn điều lệ và vốn kinh doanh của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Tiền và tương đương tiền	56.500	307.598	230.652
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	732.277
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	74.382	1.680.422	1.963.424
4	Hàng tồn kho	-	-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	79	24	2.085
6	Các khoản phải thu dài hạn	840.000	820.000	736.316
7	Tài sản cố định	2.966	2.554	2.256
8	Bất động sản đầu tư	-	-	-
9	Tài sản dở dang dài hạn	8.165	6.794	9.576
10	Đầu tư tài chính dài hạn	8.547.143	6.681.780	9.270.359
11	Tài sản dài hạn khác	294	254	41.017
	Tổng tài sản	**9.529.529**	**9.499.427**	**12.987.961**

BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Tổng tài sản của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024 không có biến động lớn, ở quanh mức 9.500 tỷ đồng, chủ yếu phản ánh khoản đầu tư tài chính dài hạn tại các công ty con và công ty liên kết. Tại thời điểm 30/09/2025, tổng tài sản của Công ty mẹ là 12.988 tỷ đồng, tăng 36,7% so với đầu năm, cụ thể như sau:

+ Tiền và tương đương tiền là 230,6 tỷ đồng, giảm 25% so với số dư tại 31/12/2024.
+ Đầu tư tài chính ngắn hạn là 732,3 tỷ đồng phản ánh khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh (728,3 tỷ đồng) và tiền gửi ngắn hạn (3,9 tỷ đồng).
+ Các khoản phải thu ngắn hạn là 1.963,4 tỷ đồng, chiếm 15% tổng tài sản của Công ty mẹ. Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 17% so với đầu năm.
+ Khoản phải thu dài hạn phản ánh các khoản phải thu cho vay, giá trị tại thời điểm 30/09/2025 là là 736,3 tỷ đồng, giảm 10,2 tỷ đồng so với đầu năm.
+ Đầu tư tài chính dài hạn là 9.270,4 tỷ đồng, tăng hơn 2.589 tỷ đồng (tăng 38,7%) so với năm 2024 do trong năm 2025, Công ty đầu tư góp vốn và tăng danh mục công ty con và công ty liên kết bao gồm: CTCP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (934,23 tỷ đồng), CTCP Titan Hải Phòng (352,47 tỷ đồng), Công ty TNHH Titan Corporation (924,16 tỷ đồng), Công ty TNHH FIH (Vietnam) (300 tỷ đồng).

❖ **Theo BCTC hợp nhất**

Tổng nguồn vốn tại 30/09/2025 là 41.396 tỷ đồng, tăng 16% so với đầu năm. Trong đó, vốn chủ sở hữu tại ngày 30/09/2025 trên BCTC hợp nhất của Hạ tầng GELEX là 18.245 tỷ đồng, tăng 9,3% so với đầu năm. Nguyên nhân chủ yếu nhờ hoạt động kinh doanh có lãi trong 9 tháng đầu năm làm tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Nợ phải trả là 23.150 tỷ đồng, tăng 23% so với đầu năm, trong đó tổng nợ vay ngắn hạn và dài hạn của công ty hợp nhất là 12.178 tỷ đồng, tăng mạnh 51% so với đầu năm.

Bảng 34: Vốn kinh doanh và vốn điều lệ trên BCTC hợp nhất của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Vay ngắn hạn	3.613.461	2.870.332	5.130.709
2	Vay dài hạn	7.734.609	5.177.371	7.048.009
3	Vốn chủ sở hữu	15.899.469	16.686.510	18.245.809
	Trong đó:			
-	*Vốn điều lệ*	*7.900.000*	*7.900.000*	*7.900.000*
-	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*10.265*	*20.596*	*31.218*
-	*Quỹ đầu tư và phát triển*	*346.460*	*584.806*	*664.042*
-	*Quỹ khác*	*187.316*	*456.710*	*456.711*
-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*-66.611*	*186.527*	*497.968*
-	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*7.481.144*	*7.498.889*	*8.658.323*
-	*Vốn Ngân sách nhà nước và quỹ khác*	*40.895*	*38.982*	*37.547*
	Tổng cộng	**37.800.143**	**35.575.805**	**41.396.274**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Nguồn vốn kinh doanh và vốn điều lệ đã được Công ty sử dụng hợp lý và hiệu quả. Vốn kinh doanh huy động từ nguồn vốn chủ sở hữu và vốn vay, được sử dụng trong các hoạt động kinh doanh chính của Công ty như được sử dụng làm vốn đối ứng cho các dự án bất động sản khu công nghiệp và bất động sản thương mại giá trị lớn, mua sắm hàng hoá phục vụ sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, và các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác của Công ty.

Bảng 35: Tình hình sử dụng vốn điều lệ và vốn kinh doanh trên BCTC hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Tiền và tương đương tiền	2.080.053	3.216.476	3.408.117
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	657.187	439.489	2.009.210
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.522.299	2.999.197	4.592.721
4	Hàng tồn kho	5.045.335	4.669.347	4.696.967
5	Tài sản ngắn hạn khác	846.217	778.724	859.295
6	Các khoản phải thu dài hạn	1.095.263	1.098.948	1.811.070
7	Tài sản cố định	15.245.018	11.292.296	11.571.809
8	Bất động sản đầu tư	2.278.990	2.237.097	2.680.601
9	Tài sản dở dang dài hạn	6.279.273	6.369.418	6.293.464
10	Đầu tư tài chính dài hạn	785.577	808.072	1.651.137
11	Tài sản dài hạn khác	1.964.931	1.666.741	1.821.393
	Tổng tài sản	**37.800.143**	**35.575.805**	**41.396.274**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Tổng tài sản hợp nhất của Công ty giảm từ 37.800 tỷ đồng (31/12/2023) xuống còn 35.576 tỷ đồng (31/12/2024), nguyên nhân chủ yếu là do tài sản cố định giảm (khoảng 4.000 tỷ đồng) do thoái vốn tại các công ty con sản xuất điện (bao gồm Điện gió Hướng Phùng và GELEX Quảng Trị), trong khi khoản phải thu ngắn hạn tăng hơn 1.400 tỷ đồng. Ngoài ra hàng tồn kho tại ngày 31/12/2024 giảm 375,9 tỷ so với cùng kỳ năm trước. Tại thời điểm 30/09/2025, tổng tài sản hợp nhất của Công ty đã tăng 16% so với thời điểm 31/12/2024, đạt 41.396 tỷ đồng.

Cơ cấu sử dụng vốn tại 30/09/2025 của Công ty theo BCTC hợp nhất có các biến động chính như sau:

- Tiền và tương đương tiền là 3.408,1 tỷ đồng, tăng 191,6 tỷ đồng so với đầu năm.
- Đầu tư tài chính ngắn hạn tăng mạnh từ 439,5 tỷ đồng lên 2.009,2 tỷ đồng, do tăng khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh của công ty mẹ, đồng thời tiền gửi có kỳ hạn tăng 841,3 tỷ đồng.
- Các khoản phải thu ngắn hạn là 4.592,7 tỷ đồng, tăng 53% so với đầu năm, chủ yếu do phát sinh các khoản đặt cọc/hợp tác đầu tư của Công ty mẹ tại các dự án mới.
- Các khoản phải thu dài hạn tăng 712 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu do tăng phải thu tiền đầu tư các dự án, đền bù giải phóng mặt bằng của các công ty con đối với các đối tượng khác.
- Tài sản cố định là khoản mục trọng yếu chiếm 28% tổng tài sản hợp nhất, tuy nhiên trong 9 tháng đầu năm 2025 không có biến động nhiều so với thời điểm cuối năm 2024.
- Tài sản dở dang dài hạn là 6.293 tỷ đồng, tương đương với 15% tổng tài sản hợp nhất, chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại các dự án khu công nghiệp, và một số dự án khác như dự án chuỗi cấp nước của CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà, dự án nhà máy kính nổi siêu trắng Phú Mỹ của Viglacera, …
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng từ 808 tỷ đồng lên 1.651,1 tỷ đồng, trong đó phản ánh khoản đầu tư lớn vào công ty liên doanh liên kết mới là Công ty TNHH Titan Corporation.
- Tài sản dài hạn khác tại 30/09/2025 là 1.821,3 tỷ đồng, tăng 9% so với đầu năm do Chi phí trả trước dài hạn tăng, phần lớn là chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng. Lợi thế thương mại của Công ty khá lớn, chiếm hơn 50% tài sản dài hạn khác. Chi tiết lợi thế thương mại của Hạ tầng GELEX như sau:

Tại ngày Hạ tầng GELEX nắm quyền kiểm soát mỗi công ty con sẽ phát sinh lợi thế thương mại này. Lợi thế thương mại này phát sinh từ 2 công ty con của Hạ tầng GELEX là CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà và Viglacera. Chi tiết lợi thế thương mại còn chưa phân bổ tại các thời điểm cuối năm 2023 và 2024 như sau:

Bảng 36: Lợi thế thương mại của Công ty

STT	Công ty con	LTTM phát sinh tại ngày mua công ty con (Nguyên giá)	LTTM còn lại chưa phân bổ tại 31/12/2023	LTTM còn lại chưa phân bổ tại 31/12/2024
1	CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	504.004.198.650	214.201.784.426	163.801.364.561
2	Tổng Công ty Viglacera – CTCP	1.215.014.104.968	927.309.096.497	799.440.203.843
	Tổng cộng	**1.719.018.303.615**	**1.141.510.880.923**	**963.241.568.404**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 của CTCP Hạ tầng GELEX

Lợi thế thương mại được ghi nhận theo hướng dẫn tại Điều 10, Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014:

"Lợi thế thương mại được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con).

Thời gian phân bổ lợi thế thương mại không quá 10 năm, bắt đầu kể từ ngày công ty mẹ kiểm soát công ty con theo nguyên tắc: Việc phân bổ phải thực hiện dần đều qua các năm."

Căn cứ xác định giá trị hợp lý của các đơn vị như sau:

+ CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà: Báo cáo tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp tại ngày 31/03/2018 do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện;
+ Viglacera: Báo cáo tư vấn giá trị của tài sản và giá trị tiềm năng phát triển chưa được ghi nhận của các dự án Bất động sản tại 31/03/2021 do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC thực hiện.

- Hàng tồn kho ("HTK") tại ngày 30/09/2025 có giá trị 4.696,9 tỷ đồng, tương đương với 11% tổng tài sản hợp nhất. Thông tin về hàng tồn kho và tình hình trích lập hàng tồn kho của Công ty trong các năm qua như sau:

Bảng 37: Hàng tồn kho và tình hình trích lập dự phòng hàng tồn kho của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Phân loại hàng tồn kho	31/12/2023		31/12/2024		30/6/2025		30/09/2025	
	HTK	Dự phòng HTK	HTK	Dự phòng HTK	HTK	Dự phòng HTK	HTK	Dự phòng HTK
Hàng mua đang đi đường	5.157	-	13.956	-	74.031	-	58.619	-
Nguyên vật liệu	642.090	29.191	584.580	33.794	615.244	32.886	584.604	32.878
Công cụ, dụng cụ	86.180	2.631	76.117	7.362	105.530	6.449	112.936	9.367
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.874.280	3.182	2.101.701	3.182	2.057.603	3.182	1.659.483	3.302
Thành phẩm	2.620.413	185.148	1.961.027	78.004	2.368.906	147.307	2.263.364	126.342
Hàng hóa	29.618	5.130	35.492	5.146	61.503	9.169	207.955	23.227
Hàng gửi bán	13.119	240	24.203	240	19.031	240	8.575	3.452
Tổng	**5.270.857**	**225.522**	**4.797.076**	**127.728**	**5.301.848**	**199.233**	**4.895.536**	**198.568**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Chi tiết Dự phòng Hàng tồn kho các năm như sau:

Bảng 38: Tình hình trích lập dự phòng hàng tồn kho của Công ty

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	6 tháng năm 2025	9 tháng năm 2025
Dự phòng HTK đầu năm/kỳ	142.257	225.522	127.728	127.728
Trích lập dự phòng trong năm/kỳ	93.803	16.529	75.986	73.432
Hoàn nhập dự phòng trong năm/kỳ	10.538	114.323	4.481	2.592
Dự phòng HTK cuối năm/kỳ	225.522	127.728	199.233	198.568

Nguồn: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

Trong năm 2023, Công ty đã trích lập dự phòng hàng tồn kho với 93,8 tỷ đồng, giá trị trích lập dự phòng hàng tồn kho năm 2023 tăng lên chủ yếu đến từ việc tăng trích lập hàng tồn kho thành phẩm của nhóm Vật liệu xây dựng như: kính, sứ, sen vòi. Hoạt động tiêu thụ của nhóm sứ vệ sinh năm 2023 gặp nhiều khó khăn do sự suy yếu chung của thị trường, mức công suất khai thác bình quân của các nhà máy chỉ đạt 55% công suất thiết kế; nhóm kính là nhóm chịu ảnh hưởng lớn nhất từ sự suy giảm của thị trường vật liệu xây dựng trong năm này, công suất chỉ đạt 10-15%, Viglacera đã dự kiến cả nhu cầu và giá bán đều giảm trong năm 2023 dẫn đến phải tăng trích lập dự phòng. Trong năm 2024, hoạt động tiêu thụ của nhóm kính, sứ, sen vòi có tăng trưởng trở lại, vì vậy Công ty đã hoàn nhập dự phòng hàng tồn kho với số tiền là 114,3 tỷ đồng.

Theo hướng dẫn tại Điều 15, thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 quy định:

"1.5. Nguyên tắc kế toán dự phòng giảm giá hàng tồn kho

a) Doanh nghiệp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho. Dự phòng là khoản dự tính trước để đưa vào chi phí sản xuất, kinh doanh phần giá trị bị giảm xuống thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do vật tư, sản phẩm, hàng hóa tồn kho bị giảm giá.

b) Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm lập Báo cáo tài chính. Việc lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải được thực hiện theo đúng các quy định của Chuẩn mực kế toán "Hàng tồn kho" và quy định của chế độ tài chính hiện hành."

Theo đó, tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty đã ước tính giá trị thuần có thể thực hiện được của từng loại hàng tồn kho và trích lập/hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho tương ứng.

- **Trích khấu hao tài sản cố định:**

Tài sản cố định hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định 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 do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất phát sinh cộng với chi phí lắp đặt và chạy thử.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

+ Nhà xưởng và vật kiến trúc: 05 – 50 năm
+ Máy móc và thiết bị: 02 – 20 năm
+ Thiết bị, dụng cụ quản lý: 02 – 10 năm
+ Phương tiện vận tải, truyền dẫn: 02 – 17 năm
+ Tài sản khác: 03 – 10 năm

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là khoản 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.

Từ ngày 01 tháng 4 năm 2025, Ban Tổng giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà ("Viwasupco") – công ty con của Công ty đã đánh giá và thay đổi thời gian hữu ích của một số tài sản cố định để phản ánh hoạt động vận hành thực tế của Viwasupco một cách phù hợp hơn, chi tiết như sau:

STT	Tên tài sản	Thời gian khấu hao trước thay đổi (số năm)	Thời gian khấu hao sau thay đổi (số năm)
1	Tuyến ống truyền tải nước sạch đoạn từ Khu xử lý đến Trạm điều tiết Tây Mỗ (km 7+800) – Mốc 1 (20 km đầu)	20	14
2	Tuyến ống truyền tải nước sạch đoạn từ Khu xử lý đến Trạm điều tiết Tây Mỗ (km 7+800) – Mốc 1 (20 km sau)	20	14
3	Tuyến ống truyền tải cấp II số 2, 3	20	14
4	Hạng mục Khu xử lý bùn giai đoạn II	15	14
5	Tuyến ống truyền tải cấp II số 1	20	14

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.

Việc xác định thời gian khấu hao phù hợp với quy định tại: Thông tư số 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 45/2013/TT/BTC. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật

+ **Mức lương bình quân:**

Bảng 39: Mức lương bình quân

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Trung bình 9 tháng đầu năm 2025
Tiền lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)	15,8	16,1	17,6

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

Mức lương của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành: Mức lương bình quân của Công ty năm 2023 – 2024 đạt khoảng 15,8 – 16,1 triệu đồng/người/tháng, cao hơn so với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng ngành (9 – 13 triệu đồng/tháng). Riêng 9 tháng đầu năm 2025 mức lương bình quân ghi nhận trung bình ở mức 17,6 triệu đồng/người/tháng.

+ **Tình hình công nợ:**

Bảng 40: Tình hình công nợ trên BCTC riêng

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
Tổng khoản phải thu	914.381.925.443	2.500.422.018.960	2.699.739.269.513
Tổng nợ phải trả	1.476.715.605.736	916.620.485.373	4.316.849.407.158

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Bảng 41: Tình hình công nợ hợp nhất

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
Tổng khoản phải thu	2.617.562.206.018	4.098.144.880.339	6.403.791.386.816
Tổng nợ phải trả	21.900.673.898.026	18.889.294.874.915	23.149.975.487.533

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

- **Chi tiết các khoản phải thu:**

❖ **Công ty mẹ:**

Theo BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX, tại thời điểm 30/09/2025 Công ty mẹ không có khoản phải thu quá hạn.

Bảng 42: Các khoản phải thu trên BCTC riêng

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1. Các khoản phải thu ngắn hạn	**74.381.925.443**	**1.680.422.018.960**	**1.963.423.628.865**
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	687.330.410	2.682.319.610	13.627.986.847
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	1.349.723.582.700	-
- Phải thu ngắn hạn khác	73.694.595.033	328.016.116.650	1.949.795.642.018
2. Phải thu dài hạn	**840.000.000.000**	**820.000.000.000**	**736.315.640.648**
- Phải thu về cho vay dài hạn	840.000.000.000	820.000.000.000	736.315.640.648
Tổng cộng	**914.381.925.443**	**2.500.422.018.960**	**2.699.739.269.513**

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

✓ ***Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024:*** là các khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX vay, cụ thể như sau:

- *Phải thu về cho vay ngắn hạn:*

  + Trong năm 2023, Công ty không phát sinh khoản phải thu về cho vay ngắn hạn.

  + Tại 31/12/2024, khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty là 1.349.723.582.700 đồng, chiếm 80% khoản phải thu ngắn hạn của Công ty. Đây là khoản cho CTCP Tập đoàn GELEX vay tín chấp theo Hợp đồng cho vay số 01/2024/HĐV/GELEX-INFRA ngày 29/05/2024, Hợp đồng cho vay số 02/2024/HĐV/GELEX-INFRA ngày 28/06/2024 và Hợp đồng cho vay số 03/2024/HĐV/GELEX-INFRA ngày 24/09/2024 cho các mục đích bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh của GELEX. Đến 30/09/2025, Công ty không còn dư nợ cho vay ngắn hạn đối với GELEX.

- *Khoản Phải thu về cho vay dài hạn* thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024 phát sinh từ 02 hợp đồng cho GELEX vay, chi tiết như sau:

Đơn vị: đồng

Hợp đồng	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2024	Tại 30/06/2025
Hợp đồng nguyên tắc cho vay vốn 01/2023/HĐV/GELEX-INFRA ngày 16/01/2023	500.000.000.000	500.000.000.000	-
Hợp đồng nguyên tắc cho vay vốn 02/2023/HĐV/GELEX-INFRA ngày 20/06/2023	340.000.000.000	320.000.000.000	-
Tổng cộng	**840.000.000.000**	**820.000.000.000**	**-**

+ Thời hạn cho vay theo quy định tại Hợp đồng trên là không quá 03 năm kể từ ngày giải ngân khoản cho vay đầu tiên, lãi suất từ 8,5%/năm, với mục đích bổ sung vốn cho các hoạt động của GELEX. 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.
+ Tại thời điểm 30/09/2025, số dư phải thu cho vay dài hạn đối với CTCP Tập đoàn GELEX là 0 đồng.

- *Ý kiến của đơn vị kiểm toán*: Theo Báo cáo về các phát hiện thực tế số 0040/VN1A-HN-BC ngày 16/10/2025 liên quan tới "Báo cáo thực hiện các thủ tục thoả thuận trước về báo cáo thu hồi khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX vay còn dư nợ tại ngày 30/06/2025" của CTCP Hạ tầng GELEX, Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam có ý kiến sau: "*Kết quả đối chiếu không có chênh lệch*". Theo đó, số dư phải thu về cho vay ngắn hạn và dài hạn đối với CTCP Tập đoàn GELEX là 0 đồng.

✓ ***Phải thu cho vay dài hạn của Hạ tầng GELEX tại thời điểm 30/09/2025*** theo BCTC riêng Quý III/2025 là 736,3 tỷ đồng. Đây là khoản cho 05 công ty con trong liên doanh Titan Corporation (Công ty TNHH Titan Coporation) của Công ty với Frasers Property Investments (Vietnam) 1 Pte. Ltd. theo thoả thuận chung ngày 01/03/2023 của hai bên về việc cùng cho vay đối với các công ty con trong liên doanh. Cụ thể như sau:

Bảng 43: Phải thu dài hạn của Công ty mẹ tại ngày 30/09/2025

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Phải thu dài hạn	Số tiền gốc vay
1	Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)	194,9
2	Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26,7
3	Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh 1)	121,4
4	Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh 2)	267,6
5	Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh 3)	125,7
	Tổng cộng	**736,3**

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

✓ ***Khoản phải thu ngắn hạn khác*** tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024 không đáng kể, tại thời điểm 30/09/2025 khoản phải thu ngắn hạn khác là 1.949.795.642.018 đồng, chiếm hơn 99% khoản phải thu ngắn hạn của Công ty, bao gồm các khoản mục sau:

Bảng 44: Danh mục các khoản phải thu ngắn hạn Công ty mẹ tại ngày 30/09/2025

Đơn vị: đồng

STT	Phải thu ngắn hạn	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Ghi chú
1	Phải thu đặt cọc mua cổ phần/Hợp tác đầu tư (*)	850.950.000.000	43,6	Đặt cọc nhận chuyển nhượng phần vốn góp Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang.
2	Mua phần vốn góp Hợp đồng hợp tác đầu tư (BCC) (**)	619.440.500.000	31,8	Hợp đồng BCC giữa CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn với CTCP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh.
3	Đặt cọc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dân cư 35,64 ha tại Long Thành, Đồng Nai (nay là xã Bình An, tỉnh Đồng Nai)	351.076.000.000	18,0	Ngày 02/10/2025, khoản tiền đặt cọc này đã được hoàn trả lại cho Công ty do không trúng đấu giá.
4	Tạm ứng	16.473.890.902	0,8	
5	Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.952.580.746	0,2	
6	Phải thu hộ	105.882.910.370	5,4	Phải thu hộ lãi cho vay của GELEX tại khối Titan Corporation do chuyển nhượng phần vốn góp cho Hạ tầng GELEX giữa kỳ thanh toán.
7	Phải thu khác	3.019.760.000	0,2	Trong đó: Chuyển tiền theo Hợp đồng quảng bá thương hiệu qua các hoạt động với hiệp hội thể thao công an nhân dân (chưa quyết toán): 3.000.000.000 đồng
	Tổng cộng	**1.949.795.642.018**	**100**	

Nguồn: CTCT Hạ tầng GELEX

(*) Thông tin về khoản phải thu đặt cọc mua cổ phần: Số dư khoản phải thu Đặt cọc mua cổ phần tại ngày 30/09/2025 của Công ty là 850.950.000.000 đồng. Đây là khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng mua 30,7% phần vốn góp Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang ("Kim Trang") (Giá mua được HĐQT Công ty quyết định dựa trên cơ sở tham khảo Chứng thư thẩm định giá số 368/2025/162/CT ngày 15/08/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá CALIVA về việc Thẩm định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang). Kim Trang đang đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở tại khu vực ngõ 226 Lê Lai, phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng ("Dự án") có tổng diện tích 136.240,6 m². Kim Trang đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án theo Quyết định số 2048/QĐ-UBND ngày 25/6/2025 của UBND Thành phố Hải Phòng và được giao đất theo Quyết định số 3517/QĐ-UBND ngày 28/08/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng. Dự án dự kiến sẽ bắt đầu xây dựng từ Quý I/2026.

(**) Thông tin về việc mua phần vốn góp Hợp đồng hợp tác đầu tư (BCC): Công ty đã đấu giá mua phần vốn góp của CTCP Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ("SAVICO") tại Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐ-HTKD.2002 ngày 28/02/2002 giữa SAVICO (SVC – HOSE) và CTCP Ngoại thương và Phát triển Đầu tư TP.HCM (FDC – HOSE) về dự án khu nhà ở (bao gồm cả hạng mục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh địa ốc) tại Xã Cần Giờ, TP. Hồ Chí Minh (gọi tắt là "Hợp đồng hợp tác kinh doanh") với giá trị là 619.440.500.000 đồng.

+ Chủ đầu tư dự án: Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
+ Quy mô dự án: 29,8 ha
+ Địa chỉ: Xã Cần Giờ, Tp. Hồ Chí Minh
+ Thông tin thanh toán: thực hiện Hợp đồng mua bán phần vốn góp giữa SAVICO và Hạ tầng GELEX ngày 18/07/2025, ngày 31/7/2025, Công ty đã hoàn thành thanh toán toàn bộ giá trị phần vốn góp cho SAVICO và kế thừa toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của SAVICO trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh kể từ ngày này. Sau khi thực hiện Dự án, Hạ tầng GELEX sẽ được lợi ích tương ứng với 50% lợi nhuận Dự án.
+ Hạ tầng GELEX sẽ phối hợp với Chủ đầu tư dự án để xin phê duyệt các thủ tục pháp lý còn lại của Dự án và dự kiến bắt đầu triển khai dự án vào Quý I/2026.

❖ **Theo BCTC hợp nhất**

Bảng 45: Các khoản phải thu hợp nhất

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1. Các khoản phải thu ngắn hạn	**1.522.298.964.158**	**2.999.197.147.281**	**4.592.721.032.610**
- Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.235.279.848.392	1.026.936.427.112	1.163.150.439.220
- Trả trước cho người bán ngắn hạn	252.478.985.649	246.169.758.412	664.099.751.574
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	500.000.000	1.350.173.582.700	400.450.000.000
- Phải thu ngắn hạn khác	320.222.932.574	675.720.193.019	2.727.365.331.925
- Dự phòng nợ khó đòi	-286.182.802.457	-299.802.813.962	-362.344.490.109

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
2. Phải thu dài hạn	**1.095.263.241.860**	**1.098.947.733.058**	**1.811.070.354.206**
- Phải thu khách hàng dài hạn	0	4.266.810.286	6.995.721.646
- Phải thu về cho vay dài hạn	840.000.000.000	820.000.000.000	736.315.640.648
- Phải thu dài hạn khác	255.263.241.860	274.680.922.772	1.148.821.818.835
- Dự phòng phải thu khó đòi			- 81.062.826.923
Tổng cộng	**2.617.562.206.018**	**4.098.144.880.339**	**6.403.791.386.816**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Trong khoản phải thu hợp nhất của Công ty, các khoản phải thu ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn hơn khoản phải thu dài hạn các năm qua. Tổng các khoản phải thu ngắn hạn tại thời điểm 30/09/2024 là 4.592,7 tỷ đồng, tương đương với chiếm hơn 71% tổng khoản phải thu ngắn hạn và dài hạn hợp nhất toàn Công ty.

+ *Phải thu ngắn hạn của khách hàng* là các khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong phải thu ngắn hạn của Công ty. Năm 2023 và 2024, Phải thu ngắn hạn của khách hàng có giá trị hơn 1.000 tỷ đồng mỗi năm. Số dư này phản ánh khoản phải thu từ khách hàng liên quan đến lĩnh vực vật liệu xây dựng từ các đơn vị thành viên của Viglacera như CTCP Viglacera Tiên Sơn, CTCP Viglacera Thăng Long, CTCP Viglacera Hà Nội….
+ *Phải thu về cho vay ngắn hạn* tại thời điểm 31/12/2024 tăng mạnh so với thời điểm cuối năm 2023, tăng 850 tỷ đồng chủ yếu phản ánh giá trị cho vay ngắn hạn của công ty mẹ đối với GELEX. Tại ngày 30/09/2025, khoản phải thu về cho vay ngắn hạn giảm mạnh so với đầu năm do GELEX đã trả toàn bộ nợ vay ngắn hạn cho Công ty, khoản phải thu về cho vay ngắn hạn hợp nhất tại thời điểm 30/09/2025 phần lớn phản ánh khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của công ty con PXL (giá trị 400 tỷ đồng).
+ *Phải thu ngắn hạn khác tại 30/09/2025* chiếm gần 60% tổng các khoản phải thu ngắn hạn trên BCTC hợp nhất, tăng 2.051 tỷ đồng so với đầu năm. Nguyên nhân do khoản phải thu ngắn hạn khác của Công ty mẹ tăng từ 328 tỷ đồng lên 1.950 tỷ đồng, còn lại là khoản phải thu từ các công ty con của Công ty.
+ *Phải thu về cho vay dài hạn:* Tại thời điểm 31/12/2023 và 31/12/2024, phải thu về cho vay dài hạn phản ánh khoản phải thu về cho vay dài hạn của Công ty mẹ đối với GELEX, tại thời điểm 30/09/2025, phản ánh khoản phải thu về cho vay dài hạn của Công ty mẹ với các đơn vị thành viên trong liên doanh Titan Corporation.
+ *Phải thu dài hạn khác:* tăng từ hơn 200 tỷ đồng (từ thời điểm cuối năm 2023 đến cuối năm 2024) lên 1.148 tỷ đồng tại ngày 30/9/2025 là do trong năm 2025 phát sinh các khoản phải thu tiền đầu tư các dự án, đền bù giải phóng mặt của công ty con là Viglacera (1.021 tỷ đồng) và Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn (127 tỷ đồng).

+ *Dự phòng phải thu khó đòi:*

Theo BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX, tình hình trích lập dự phòng phải thu khó đòi của Công ty như sau:

Khoản dự phòng phải thu khó đòi	Năm 2023	Năm 2024	30/09/2025
Ngắn hạn	286.182.802.457	299.802.813.962	362.344.490.109
Dài hạn	-	-	81.062.826.923

- Dự phòng khoản phải thu khó đòi ngắn hạn phản ánh khoản phải thu của các công ty con là Tổng Công ty Viglacera - CTCP và CTCP Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Trong khi đó, dự phòng khoản phải thu dài hạn là khoản phải thu của CTCP Đầu tư Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (PXL). Công ty mẹ không có 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, 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. Việc trích lập được thực hiện theo quy định tại Thông tư 200/2014/TT-BTC hướng dẫn chế độ kế toán và tại Thông tư 48/2019/TT-BTC hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành.

Bảng 46: Chi tiết các khoản phải thu khó đòi của Công ty hợp nhất tại ngày 30/09/2025

Đơn vị: đồng

I. Ngắn hạn						
1. Nợ khó đòi của Tổng Công ty Viglacera - CTCP						
Đối tượng	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Dự phòng**	**Thời gian quá hạn**	**Nguyên nhân**	**Đánh giá Khả năng có thể thu hồi**
UBND phường Hoành Bồ	33.642.634.419	16.888.000.000	16.754.634.419	8 năm	Quá hạn nhiều năm, UBND huyện đang giải quyết, khoản thuế đơn vị đã nộp.	Giá trị có thể thu hồi (16,88 tỷ đồng) là tiền thuế đã nộp. Đánh giá là có khả năng thu hồi khi dự án có đối tác mua, khi đó UBND huyện Hoành Bồ sẽ giải quyết theo các quy định.
Công ty TNHH Thương mại và	10.513.871.850	–	10.513.871.850	Trên 3 năm	Doanh nghiệp khó khăn về tài chính	Không có khả năng thu hồi

Dịch vụ Hưng Lợi						
Công ty TNHH TLG Thăng Long	6.197.848.901	–	6.197.848.901	Trên 3 năm	Doanh nghiệp ngừng hoạt động	Không có khả năng thu hồi
CTCP Giấy Tây Đô	5.867.662.357	–	5.867.662.357	Trên 7 năm	Doanh nghiệp khó khăn về tài chính, đã dừng sản xuất một phần.	Không có khả năng thu hồi
CTCP Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	6.276.862.862	–	6.276.862.862	Trên 7 năm	Doanh nghiệp đã dừng sản xuất, khó khăn tài chính	Không có khả năng thu hồi
CTCP Bá Hiền	5.408.189.208	–	5.408.189.208	Trên 6 năm	Doanh nghiệp đã dừng sản xuất, khó khăn tài chính	Không có khả năng thu hồi
CTCP Sado Germany Window	4.836.674.331	2.900.502.629	1.936.171.702	Từ 1 – 3 năm	Công ty khó khăn tài chính	Tuổi nợ từ 1 – 3 năm, một số khoản công nợ chưa trích lập 100% nên vẫn còn giá trị có thể thu hồi (dự kiến 2,9 tỷ đồng)
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	–	5.191.824.617	4 năm	Khó khăn về tài chính	Không có khả năng thu hồi
2. Nợ khó đòi của CTCP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn						
Công ty TNHH Nam Long	6.585.883.539	–	6.585.883.539	Trên 3 năm	Quá hạn thanh toán	Không có khả năng thu hồi
Công ty TNHH Siêu Thành	2.795.692.541	–	2.795.692.541	Trên 3 năm	Quá hạn thanh toán	Không có khả năng thu hồi
3. Nợ khó đòi của các đối tượng khác						
Đối tượng khác	308.412.378.436	13.596.529.513	294.815.848.923	Từ 1 – trên 3 năm	Quá hạn thanh toán (khoảng hơn 1.000 khách hàng gồm các công ty, đại lý và	Một số đối tượng không còn khả năng thu hồi. Một số khoản công nợ của nhiều công ty con của VGC có tuổi nợ từ 1 – 3 năm nên chưa trích lập 100%, tổng giá

					cửa hàng VLXD)	trị có thể thu hồi 13,59 tỷ đồng
Tổng	**395.729.522.251**	**33.385.032.142**	**362.344.490.109**			
II. Dài hạn						
1. Nợ khó đòi dài hạn của CTCP Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn						
Đối tượng	**Giá gốc**	**Giá trị có thể thu hồi**	**Dự phòng**	**Thời gian quá hạn**	**Nguyên nhân**	**Đánh giá Khả năng có thể thu hồi**
CTCP Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (PVNC)	69.393.942.920	3.331.115.997	66.062.826.923	10 năm	Doanh nghiệp gặp khó khăn về tài chính	Có khả năng thu hồi một phần (giá trị có thể thu hồi) do dự án góp vốn vào PVNC đang được chuyển nhượng cho bên khác với thời gian thanh toán trong 15 năm kể từ 2015 - 2030.
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	15.000.000.000	–	15.000.000.000	15 năm	Đối tác vi phạm hợp đồng, dự án ngừng triển khai	Không có khả năng thu hồi
Tổng	**84.393.942.920**	**3.331.115.997**	**81.062.826.923**			

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

- **Chi tiết các khoản mục Đầu tư tài chính ngắn hạn và Đầu tư tài chính dài hạn**

Các khoản mục Đầu tư tài chính ngắn hạn và Đầu tư tài chính dài hạn của Công ty trên BCTC năm 2023, 2024 và Quý III/2025 như sau:

- **Công ty mẹ**

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	732.277
Đầu tư tài chính dài hạn	8.547.142	6.681.780	9.270.359

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

+ Đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty mẹ tại thời điểm 30/09/2025 là 732,2 tỷ đồng, phản ánh khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh (728,3 tỷ đồng) và tiền gửi có kỳ hạn (3,9 tỷ đồng).
+ Giá trị đầu tư tài chính dài hạn trên BCTC của Công ty mẹ là giá gốc của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các đơn vị khác của Công ty sau khi trừ đi khoản dự phòng, cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Công ty nhận vốn góp	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1. Công ty con	**8.569.200**	**6.370.782**	**8.173.253**
Tổng Công ty Viglacera – CTCP (VGC – HOSE)	5.094.855	5.094.855	5.094.855
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà (VCW- UPCOM)	1.275.907	1.275.907	1.275.907
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX Tây Ninh	20	20	20
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị	1.270.528	-	-
Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng	712.100	-	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Năng lượng GELEX	20	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (PXL – UPCOM)	-	-	1.150.003
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng			352.468
Công ty TNHH FIH (Vietnam)			300.000
2. Công ty liên kết	**183.320**	**311.466**	**1.019.856**
Công ty cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	183.320	215.770	-
Công ty cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	-	95.696	95.696
Công ty TNHH Titan Corporation	-	-	924.160
3. Đầu tư vào đơn vị khác	-	-	**77.250**
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên (*)	-	-	77.250
Dự phòng	**(22.058)**	**(468)**	
Tổng	**8.547.142**	**6.681.780**	**9.270.359**

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

(*) CTCP Viglacera Thái Nguyên là công ty con của Viglacera đồng thời Hạ tầng GELEX sở hữu trực tiếp 10% vốn điều lệ tại công ty này.

❖ **Theo BCTC hợp nhất**

Các khoản mục Đầu tư tài chính ngắn hạn và Đầu tư tài chính dài hạn của Công ty trên BCTC hợp nhất năm 2023, 2024 và Quý III/2025 như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Đầu tư tài chính ngắn hạn	657.187	439.489	2.009.210
Đầu tư tài chính dài hạn	785.577	808.072	1.651.137

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

+ Đầu tư tài chính ngắn hạn trên BCTC hợp nhất của Công ty phần lớn là các khoản tiền gửi có kỳ hạn. Đầu tư tài chính ngắn hạn tại 30/09/2025 tăng mạnh từ 439,5 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024) lên 2.009,2 tỷ đồng, do tăng khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh của Công ty mẹ (728,3 tỷ đồng), đồng thời tiền gửi có kỳ hạn (chủ yếu từ các công ty thành viên) tăng 841,3 tỷ đồng. Chi tiết khoản mục đầu tư tài chính ngắn hạn hợp nhất như sau:

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Chứng khoán kinh doanh	-	-	728.332
2	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	657.187	439.489	1.280.878

+ Đầu tư tài chính dài hạn phản ánh các giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu các khoản đầu tư của Hạ tầng GELEX và các công ty con của Hạ tầng GELEX vào công ty liên doanh, liên kết, và giá gốc các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác trừ đi trích lập dự phòng. Đầu tư tài chính dài hạn tại thời điểm 30/09/2025 tăng 843,1 tỷ đồng so với đầu kỳ, biến động chủ yếu do tăng khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết mới của Công ty mẹ là Công ty TNHH Titan Corporation (924,16 tỷ đồng), phần còn lại là do biến động giá trị đầu tư dài hạn của các công ty con khác.

- **Chi tiết các khoản phải trả:**

❖ **Công ty mẹ**

Bảng 47: Các khoản phải trả trên BCTC riêng

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1. Nợ ngắn hạn	**811.715.605.736**	**152.088.640.585**	**2.471.651.091.724**
- Phải trả người bán ngắn hạn	421.009.874.340	169.320.975	-
- Thuế và các khoản khác phải nộp NN	192.371.449	42.728.397.879	163.801.405
- Phải trả người lao động	3.613.339.659	3.607.325.637	959.566.262
- Chi phí phải trả ngắn hạn	708.115.891	562.276.575	8.669.293.663
- Phải trả ngắn hạn khác	191.904.397	21.319.519	111.048.933.654
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	386.000.000.000	105.000.000.000	2.350.809.496.740
2. Nợ dài hạn	**665.000.000.000**	**764.531.844.788**	**1.845.198.315.434**
- Người mua trả tiền trước	0	193.091.191.681	77.034.137.857
- Chi phí phải trả dài hạn	0	11.440.653.107	9.821.852.577
- Vay dài hạn	665.000.000.000	560.000.000.000	1.758.342.325.000
Tổng cộng	**1.476.715.605.736**	**916.620.485.373**	**4.316.849.407.158**

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2024 giảm mạnh so với nợ phải trả tại ngày 31/12/2023, chủ yếu do nợ ngắn hạn giảm (hơn 500 tỷ đồng). Tại thời điểm 31/12/2023, Nợ phải trả của Công ty mẹ chủ yếu là nợ ngắn hạn (chiếm 55% tổng các khoản phải trả), trong khi tại thời điểm 31/12/2024, Nợ phải trả của Công ty mẹ chủ yếu là nợ dài hạn (chiếm khoảng 83% tổng các khoản phải trả) của Công ty.

+ Tổng nợ ngắn hạn của Công ty mẹ tại thời điểm cuối năm 2024 là 152 tỷ đồng, giảm mạnh so với cùng kỳ chủ yếu do giảm khoản phải trả người bán ngắn hạn với bên liên quan, đồng thời nợ vay ngắn hạn giảm.

+ Tổng nợ dài hạn tại thời điểm 31/12/2024 so với 31/12/2023 không có thay đổi đáng kể, nợ dài hạn chủ yếu phản ánh khoản vay dài hạn tại các tổ chức tín dụng cho các mục đích nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại đơn vị thành viên.

+ Tại 30/09/2025: nợ vay ngắn hạn và dài hạn tăng mạnh so với đầu năm. Tổng nợ ngắn hạn là 2.471,6 tỷ đồng, tăng mạnh chủ yếu do nợ vay ngắn hạn tăng từ 105 tỷ đồng lên 2.350,8 tỷ đồng. Tổng nợ dài hạn là 1.845,2 tỷ đồng, tăng 147% so với đầu năm, chủ yếu do nợ vay dài hạn của Công ty mẹ tăng thêm 1.198,3 tỷ đồng.

❖ **Theo BCTC hợp nhất**

Bảng 48: Các khoản phải trả hợp nhất

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1. Nợ ngắn hạn	**9.602.017.100.861**	**9.182.169.743.796**	**11.323.766.085.647**
- Phải trả người bán ngắn hạn	2.038.384.613.775	1.798.268.248.120	1.828.125.230.517
- Người mua trả tiền trước	1.597.655.019.348	1.919.276.372.631	1.421.955.989.305
- Thuế và các khoản khác phải nộp NN	417.725.893.504	408.468.161.061	346.659.797.231
- Phải trả người lao động	301.708.587.594	331.343.402.228	339.143.279.265
- Chi phí phải trả ngắn hạn	1.090.525.541.159	1.172.287.089.874	1.409.590.361.657
- Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-	-
- Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	41.491.006.735	41.004.429.818	99.816.875.375
- Phải trả ngắn hạn khác	262.460.327.480	367.080.418.654	456.231.516.103
- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	3.613.460.725.061	2.870.332.063.188	5.130.709.177.368
- Dự phòng các khoản phải trả ngắn hạn	23.083.194.750	31.516.682.782	30.038.752.090
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	215.522.191.455	242.592.875.440	261.495.106.736
2. Nợ dài hạn	**12.298.656.797.165**	**9.707.125.131.119**	**11.826.209.401.886**
- Phải trả người bán dài hạn	122.882.473.158	0	0
- Người mua trả tiền trước	0	193.091.191.681	77.034.137.857
- Chi phí phải trả dài hạn	338.801.485.090	249.763.971.127	173.450.863.297
- Doanh thu chưa thực hiện	2.629.204.017.021	2.538.976.435.988	2.583.393.423.637
- Phải trả dài hạn khác	39.337.326.486	58.783.034.981	59.773.866.830
- Vay dài hạn	7.734.609.143.709	5.177.370.785.881	7.408.009.898.535
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	600.323.591.166	624.389.447.284	700.070.270.046
- Dự phòng các khoản công nợ dài hạn	426.497.213.428	435.226.216.857	457.543.766.129
- Quỹ phát triển khoa học công nghệ	407.001.547.107	429.524.047.320	366.933.175.555
Tổng cộng	**21.900.673.898.026**	**18.889.294.874.915**	**23.149.975.487.533**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2024 giảm so với tại ngày 31/12/2023, chủ yếu do nợ vay dài hạn giảm 2.591 tỷ đồng, đồng thời nợ ngắn hạn cũng giảm 420 tỷ đồng. Tại thời điểm 30/9/2025, tổng dư nợ hợp nhất của Công ty tăng mạnh, mức tăng khoảng 4.260 tỷ đồng.

+ Nợ vay ngắn hạn năm 2024 giảm nhẹ do khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn hợp nhất toàn Công ty giảm từ 3.613 tỷ đồng năm 2024 xuống còn 2.870 tỷ đồng. Tại ngày 30/09/2025, Vay ngắn hạn đã tăng từ 2.870,3 tỷ đồng (tại ngày 31/12/2024) lên 5.130,7 tỷ đồng, chủ yếu phản ánh khoản nợ vay ngắn hạn của Công ty mẹ tại ngày 30/09/2025.
+ Nợ vay dài hạn tại ngày 31/12/2024 giảm hơn 2.557,2 tỷ đồng so với thời điểm 31/12/2023, nguyên nhân là do khoản vay dài hạn hợp nhất giảm từ 7.734 tỷ đồng năm 2024 xuống còn 5.177 tỷ đồng ngày 30/09/2025. Vay dài hạn tại ngày 30/09/2025 tăng mạnh từ 5.177,3 tỷ đồng đầu năm lên 7.408 tỷ đồng chủ yếu phản ánh phần tăng nợ vay dài hạn của Công ty mẹ trong 9 tháng đầu năm 2025.
+ Phải trả ngắn hạn khác năm 2024 là 367 tỷ đồng, tăng 104,6 tỷ đồng so với cùng kỳ, chủ yếu do tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng tăng từ 43,4 tỷ đồng lên 141,4 tỷ đồng.
+ Ngoài ra, Khoản phải trả ngắn hạn khác trên BCTC hợp nhất của Công ty có khoản mục "Phải trả Bộ Xây dựng Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học". Thông tin cụ thể như sau:

Đơn vị: đồng

Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Phải trả Bộ Xây dựng Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	38.743.400.841	38.743.400.841	38.743.400.841

- Đây là khoản phải trả của công ty con của Hạ tầng GELEX là Viglacera liên quan đến Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ cấp Nhà nước "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 m3/năm".
- Dự án khoa học và công nghệ này bắt đầu thực hiện từ năm 2013 theo Quyết định số 258/QĐ-BXD ngày 12/03/2013 của Bộ Xây dựng. Tổng số tiền Bộ Xây dựng đã cấp cho Tổng Công ty Viglacera – CTCP để thực hiện Dự án là 38.743.400.841 đồng. Đến năm 2019, dự án đã hoàn thành và Dây chuyền sản xuất gạch bê tông khí chưng áp AAC và tấm panel ALC công suất 200.000 m³/năm được chuyển giao công nghệ của CHLB Đức đã được Viglacera khánh thành.
- Ngày 28/11/2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD 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 chủ động lựa chọn đơn vị thẩm định giá xác định giá trị tài sản thuộc sở hữu nhà nước để hoàn trả. Theo đó nguồn và kinh phí thực hiện Dự án đã được phê duyệt như sau:

STT	Nguồn vốn	Số tiền (VND)
1	Nguồn ngân sách nhà nước	38.743.400.841
2	Vốn tự có của Viglacera	73.005.173.999
	Tổng cộng	**111.748.574.840**

- Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023, Viglacera và đơn vị thẩm định giá đang thực hiện xác định giá trị tài sản nêu trên. Giá trị khoản phải trả là Viglacera tạm

tính trên cơ sở xác định giá của đơn vị thẩm định giá, số tiền còn lại phải hoàn trả là 38.743.400.841 đồng.

- Căn cứ Nghị quyết số 212/TCT-HĐQT ngày 06/12/2024, Viglacera đang đề xuất Bộ Xây dựng xem xét, phê duyệt tạm hoàn trả phần giá trị nêu trên do dự án chưa có kết quả thẩm định giá tài sản chính thức được Bộ Xây dựng phê duyệt.

Tình hình thanh toán các khoản nợ

Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn trong thời gian qua. Tính đến ngày 30/09/2025, Công ty không có bất kỳ các khoản nợ phải trả quá hạn nào. Công ty tuân thủ thời hạn trả nợ và các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết, việc thanh toán các khoản nợ đảm bảo đúng hạn.

❖ **Công ty mẹ**

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty mẹ như sau:

Bảng 49: Tình hình nợ vay của Công ty mẹ

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Vay ngắn hạn	**386.000**	**105.000**	**2.350.809**
- CTCP Tập đoàn GELEX	351.000	-	860.000
- CTCP Điện lực GELEX	-	-	700.000
- CTCP Chứng khoán VIX	-	-	529.332
- Vay dài hạn đến hạn trả	35.000	105.000	261.477
+ Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	*35.000*	*105.000*	*140.000*
+ The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch (HSBC – Chi nhánh Singapore) & Ngân hàng Landesbank Baden - Wurttemberg	-	-	*121.477*
Vay dài hạn	**665.000**	**560.000**	**1.758.342**
- Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	665.000	560.000	420.000
- The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch (HSBC – Chi nhánh Singapore) & Ngân hàng Landesbank Baden - Wurttemberg	-	-	850.342
- Ngân hàng Cathay United Bank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	488.000

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

+ Khoản vay ngắn hạn với bên có liên quan là GELEX và CTCP Điện lực GELEX theo các Hợp đồng vay số 03/2025/HĐVV/GEX-INFRA và 01/2025/HĐV/GEE-GELEX.INFRA, tổng cộng dư nợ là 1.560 tỷ đồng là các khoản vay có kỳ hạn 6 tháng kể từ ngày giải ngân, lãi suất 5,5%/năm, mục đích sử dụng vốn: bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động của Công ty, lãi và gốc trả cuối kỳ, không có tài sản bảo đảm.

+ Khoản vay ngắn hạn CTCP Chứng khoán VIX là khoản vay ngắn hạn, thời hạn vay 3 tháng, lãi suất 10%/năm. Hiện nay Công ty đã hoàn trả toàn bộ khoản vay này.
+ Khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam là khoản vay dài hạn theo Hợp đồng tín dụng số MMD20231104859/HDTD ngày 28 tháng 6 năm 2023, kỳ hạn 5 năm, hạn mức 700 tỷ đồng, lãi suất 8,48% - 11,5%/năm được điều chỉnh mỗi tháng một lần, lãi vay trả hàng quý, mục đích sử dụng vốn: góp vốn vào công ty con của Công ty, tài sản bảo đảm là: Toà nhà GELEX (52 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội) thuộc sở hữu của công ty mẹ - Tập đoàn GELEX và Cổ phiếu VGC (Viglacera) thuộc sở hữu của Công ty.
+ Khoản vay HSBC Singapore & Ngân hàng Landesbank Baden - Wurttemberg là khoản vay hợp vốn dài hạn, kỳ hạn 5 năm, hạn mức 38.036.000 đô la Mỹ (USD), lãi suất bằng đồng USD 5,56%/năm, tài sản bảo đảm là cổ phiếu VGC thuộc sở hữu của Công ty, mục đích sử dụng vốn: góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn. Đây là khoản vay có bảo lãnh của Cơ quan bảo lãnh Tín dụng Xuất khẩu của chính phủ Ý (Italy's Export Credit Agency – ECA).
+ Khoản vay Ngân hàng Cathay United Bank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh là khoản vay dài hạn, kỳ hạn 5 năm, mục đích sử dụng vốn: tài trợ/tái tài trợ việc mua vốn chủ sở hữu tại Công ty TNHH Titan Corporation, tổng hạn mức tín dụng 748 tỷ đồng (đã giải ngân 488 tỷ đồng), lãi suất là lãi suất tham chiếu bình quân 12 tháng của bốn ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước cộng với 3%/năm, có cam kết bảo lãnh của Tập đoàn GELEX, tài sản bảo đảm là cổ phiếu CTCP Điện lực GELEX (GEE) thuộc sở hữu của Tập đoàn GELEX.

Ý kiến của đơn vị kiểm toán: Theo Báo cáo về các phát hiện thực tế số 0399/VN1A-HN-BC ngày 16/10/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam liên quan tới "Báo cáo thực hiện các thủ tục thoả thuận trước số dư vay ngắn hạn và số dư vay dài hạn tại thời điểm 30/09/2025" của CTCP Hạ tầng GELEX, Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam có ý kiến sau: "*Kết quả đối chiếu không có chênh lệch*".

❖ **Theo BCTC Hợp nhất**

Bảng 50: Chi tiết các khoản vay trên BCTC hợp nhất

Đơn vị: triệu đồng

Đơn vị vay	Bên cho vay	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Vay ngắn hạn		**2.898.061**	**2.053.615**	**4.354.267**
Hạ tầng GELEX	CTCP Tập đoàn GELEX	351.000	-	860.000
	CTCP Điện lực GELEX			700.000
	CTCP Chứng khoán VIX			529.332
CTCP Nước sạch Sông Đà & Tổng Công Ty Viglacera – CTCP	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.391.765	1.241.120	1.578.624
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	469.602	412.669	405.104

Tổng Công Ty Viglacera - CTCP	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	281.771	131.515	110.711
	Ngân hàng TMCP Quân đội	127.708	90.000	49.363
	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam	116.660	86.031	34.069
	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	50.000	39.700	70.000
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	20.000	5.000
	Ngân hàng TMCP Quốc Tế	1.772	2.389	-
	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội	1.532	1.182	-
	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	10.002	-	-
	Vay cá nhân và đối tượng khác	26.436	29.010	12.064
CTCP Nước sạch Sông Đà	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hòa Bình	69.814	-	-
Vay dài hạn		**8.301.646**	**5.869.886**	**8.071.242**
CTCP Nước sạch Sông Đà Tổng Công Ty Viglacera - CTCP	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	2.039.088	2.495.874	3.471.798
Hạ tầng GELEX	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	700.000	665.000	560.000
	Ngân hàng Cathay United Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	-	-	488.000
	Ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Chi nhánh Singapore & Ngân hàng Landesbank Baden - Wurttemberg	-	-	971.820
Tổng Công Ty Viglacera - CTCP	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.369.604	2.509.248	2.289.832
	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	58.399	94.199	91.309
CTCP Nước sạch Sông Đà	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	50.358	45.407	41.761
Tổng Công Ty Viglacera - CTCP	Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	6.382	2.492	1.798
	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	881	243	-

	Ngân sách tỉnh Hải Dương	5.683	-	-
	Ngân hàng Phát triển Việt Nam	6.820	-	-
	Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam	-	-	109.799
	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	5.425	-	-
	Vay cá nhân và đối tượng khác	55.970	57.423	45.125
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.369.604	2.509.248	2.289.832
	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	58.399	94.199	91.309
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị	Ngân hàng Landesbank Baden - Wurttemberg	1.445.711	-	-
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi Nhánh Thành An	1.037.324	-	-
Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quảng Trị	520.000	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

- **Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định của pháp luật hiện hành. Số dư các khoản phải trả về thuế của Công ty tại ngày 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/09/2025 như sau:

Bảng 51: Các khoản phải trả về thuế của Công ty mẹ

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Thuế GTGT đầu ra	2.785.075	-	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	42.302.221.572	-
3	Thuế thu nhập cá nhân	189.586.374	426.176.307	163.801.405
	Tổng cộng	**192.371.449**	**42.728.397.879**	**163.801.405**

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC riêng Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

Theo văn bản số 26361/TB-HAN-QLDN3 ngày 28/10/2025 của Cục Thuế Tp. Hà Nội về việc thông báo tiền nợ thuế đến ngày 28/10/2025, Cục Thuế Tp. Hà Nội xác nhận: Căn cứ dữ liệu tại cơ quan Thuế về tình hình kê khai và nộp thuế vào ngân sách Nhà nước tại Thuế Thành phố Hà Nội, tính đến ngày 28/10/2025, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX không nợ thuế (số tiền thuế nợ: 0 đồng) theo dữ liệu do người nộp thuế tự kê khai và hạch toán trên hệ thống.

Bảng 52: Các khoản phải trả về thuế hợp nhất

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Thuế GTGT đầu ra	23.998.803.705	17.077.845.244	23.971.488.771
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	274.165.876.966	301.527.619.573	221.519.428.096
3	Thuế thu nhập cá nhân	10.344.924.009	8.414.089.739	5.974.959.773
4	Thuế tài nguyên	1.072.708.614	1.102.213.348	1.173.826.519
5	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	31.093.839.742	25.859.476.908	36.343.113.006
6	Các loại thuế khác	77.059.740.468	54.486.916.249	57.676.871.068
7	Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	0	0	109.998
	Tổng cộng	**417.735.893.504**	**408.468.161.061**	**346.659.797.231**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

- **Trích lập các quỹ:** Đối với Công ty mẹ, hiện nay Công ty chưa thực hiện trích lập các quỹ. Các công ty con của Công ty thực hiện trích lập các quỹ hàng năm nên số dư các quỹ tại thời điểm cuối năm tài chính năm 2023, năm 2024 và cuối Quý III/2025 của công ty hợp nhất như sau:

Bảng 53: Số dư các quỹ trên BCTC hợp nhất

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	215.522.191.455	242.592.875.440	261.495.106.736
Quỹ phát triển khoa học công nghệ	407.001.547.107	429.524.047.320	366.933.175.555
Quỹ đầu tư và phát triển	346.459.608.830	584.805.790.270	664.042.190.890
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	187.315.705.674	456.710.341.181	456.710.341.181

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 và BCTC hợp nhất Quý III/2025 của CTCP Hạ tầng GELEX

- **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất:**

Kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính 31/12/2024 đến nay, trong quá trình sản xuất kinh doanh không có những biến động lớn có thể gây ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 54: Các chỉ tiêu tài chính theo BCTC riêng

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	0,16	13,07
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,16	13,07
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	15,50%	9,65%
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	18,34%	10,68%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay vốn lưu động: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Vòng	0	0
+ Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0	0
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0	0
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần bình quân)	%	-	-
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)	%	5,27%	5,58%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	6,24%	6,37%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VND/CP	635	671

Nguồn: Dựa trên BCTC riêng đã kiểm toán năm 2023, 2024 của CTCP Hạ tầng GELEX

- **Khả năng thanh toán**: do Hạ tầng GELEX hoạt động dưới hình thức holding – tập trung quản lý vốn đầu tư và các hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra tại các công ty con, công ty liên kết, do vậy tại BCTC riêng của công ty mẹ không có hàng tồn kho, dẫn tới hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) bằng với hệ số thanh toán nhanh ((Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn). Năm 2024, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số

thanh toán nhanh theo BCTC riêng tăng mạnh từ 0,16 lần lên 13,07 lần, do tài sản ngắn hạn tăng mạnh 15,2 lần đồng thời nợ ngắn hạn giảm. Tài sản ngắn hạn tại cuối năm 2024 tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước chủ yếu nhờ tiền và tương đương tiền tăng từ 56,5 tỷ đồng (cuối năm 2023) lên 307,6 tỷ đồng; phải thu về cho vay ngắn hạn tăng từ 0 lên 1.349,7 tỷ đồng (là khoản cho vay công ty mẹ là CTCP Tập đoàn GELEX); phải thu khác tăng từ 73,7 tỷ đồng lên 328 tỷ đồng do 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 (Công ty đã thu hồi toàn bộ khoản này vào ngày 24/01/2025).

- **Cơ cấu vốn:** Tỷ trọng nợ trong cơ cấu vốn của Công ty có xu hướng giảm nhẹ trong năm 2024, trong đó dư nợ vay ngắn hạn và vay dài hạn đều giảm. Năm 2024, tổng nợ phải trả của Công ty mẹ giảm xuống còn 916 tỷ đồng trong khi nợ phải trả năm 2023 là 1.476 tỷ đồng, mức giảm khoảng 38%. Vì vậy Hệ số nợ/Tổng tài sản giảm từ 15,5% năm 2023 xuống 9,65% năm 2024.

  Ngoài ra, tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ chiếm tỷ trọng thấp từ 10-18% hàng năm, do Công ty mẹ không thực hiện vay nợ nhiều, khoản vay chủ yếu đến từ các công ty con là các đơn vị sản xuất trực tiếp.

- **Năng lực hoạt động:** do Công ty không trực tiếp thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ghi nhận trên BCTC riêng bằng 0 (không). Do vậy các chỉ tiêu về năng lực hoạt động như vòng quay vốn lưu động/tổng tài sản/hàng tồn kho theo BCTC riêng đều bằng 0 và các giá trị này không phải ánh năng lực hoạt động của Công ty.

- **Khả năng sinh lời**: doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ bằng 0 do vậy không tính toán chỉ tiêu ROS của Công ty mẹ. ROA và ROE nhìn chung đều có tăng trưởng tốt trong năm tài chính gần nhất. ROA tăng từ 5,27% lên 5,58% và ROE tăng từ 6,24% lên 6,37%.

- **EPS** năm 2024 đạt 671 đồng/cổ phần, tăng thêm 36 đồng/cổ phần so với EPS năm 2023.

Bảng 55: Các chỉ tiêu tài chính theo BCTC hợp nhất

Các chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)	Lần	1,06	1,32
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,53	0,81
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	57,94%	53,10%
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	137,74%	113,20%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay vốn lưu động: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân)	Vòng	1,44	1,14

+ Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,40	0,35
+ Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	2,15	1,86
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần bình quân)	%	6,95%	8,64%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)	%	2,68%	3,09%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	5,15%	6,16%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	VND/CP	493	684

Nguồn: Dựa trên BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2023, 2024 của CTCP Hạ tầng GELEX

- **Khả năng thanh toán:** Chỉ tiêu khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty hợp nhất trong 2 năm gần nhất đạt mức an toàn (>1). Chỉ tiêu khả năng thanh toán ngắn hạn năm 2023, 2024 lần lượt đạt 1,06 lần và 1,32 lần; chỉ tiêu khả năng thanh toán nhanh năm 2023, 2024 lần lượt đạt 0,53 lần và 0,81 lần. Như vậy khả năng thanh toán nhanh của Công ty năm 2024 tích cực hơn so với năm 2023.

- **Cơ cấu vốn:** Tỷ trọng nợ trong cơ cấu vốn của Công ty hợp nhất có xu hướng giảm nhẹ trong năm 2024, trong đó dư nợ vay ngắn hạn và vay dài hạn đều giảm. Hệ số nợ/Tổng tài sản năm 2024 là 53,1% trong khi năm 2023 là 57,94%, nguyên nhân là do Nợ phải trả giảm từ hơn 21.900 tỷ đồng năm 2023 xuống khoảng 18.900 tỷ đồng năm 2024, mức giảm khoảng 2.000 tỷ đồng, trong khi Tổng tài sản hợp nhất của Công ty giảm khoảng 2.200 tỷ đồng từ 37.800 tỷ đồng năm 2023 xuống 35.575 tỷ đồng năm 2024

- **Hiệu quả hoạt động:** CTCP Hạ tầng GELEX hoạt động theo hình thức công ty mẹ quản lý nguồn vốn đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, trên báo cáo tài chính công ty mẹ của Công ty không có doanh thu thuần của công ty mẹ mà lợi nhuận đến từ lợi nhuận của các công ty con và công ty liên kết. Do vậy, sẽ không tính toán các chỉ tiêu về năng lực hoạt động có liên quan đến doanh thu và giá vốn hàng bán dựa theo báo cáo tài chính riêng mà chỉ tính toán các chỉ số dựa theo báo cáo tài chính hợp nhất. Vòng quay vốn lưu động và vòng quay tổng tài sản năm 2024 lần lượt là 1,14 vòng và 0,35 vòng, giảm nhẹ so với các chỉ số năm 2023, nguyên nhân chủ yếu do doanh thu thuần giảm khoảng 10%, trong khi tài sản ngắn hạn tăng khoảng 20%. Vòng quay hàng tồn kho năm 2024 là 1,86 vòng, giảm

xuống so với cùng kỳ năm trước do giá vốn hàng bán giảm (tương ứng với doanh thu giảm) đồng thời hàng tồn kho bình quân cao hơn so với cùng kỳ.

- **Khả năng sinh lời:** Các chỉ số sinh lời nhìn chung đều có tăng trưởng tích cực trong các năm qua. ROS năm 2024 tăng từ 6,95% lên 8,64%, ROA tăng từ 2,68% lên 3,09% và ROE tăng từ 5,15% lên 6,16%. Nguyên nhân do Lợi nhuận sau thuế toàn Công ty tăng khoảng 12% trong khi Tổng tài sản giảm gần 6%.
- EPS năm 2024 đạt 684 đồng/cổ phiếu, tăng lên so với mức 493 đồng/cổ phiếu năm 2023 nhờ lợi nhuận sau thuế tăng trưởng, tăng từ 981 tỷ đồng năm 2023 lên 1.098 tỷ đồng năm 2024.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của CTCP Hạ tầng GELEX

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 0557/VN1A-HN-BC ngày 12/03/2024:

  "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính."

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 0558/VN1A-HN-BC ngày 12/03/2024:

  "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 2023, 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."

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính riêng năm 2024 của Công ty theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 0586/VN1A-HN-BC ngày 28/02/2025:

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

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 0587/VN1A-HN-BC ngày 28/02/2025:

  "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."

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2025 của Công ty theo Báo cáo soát xét số 0341/VN1A-HN-BC ngày 05/09/2025:

  "Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ."

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2025 của Công ty theo Báo cáo soát xét số 0342/VN1A-HN-BC ngày 05/09/2025:

  "Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ."

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 56: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2025

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Năm 2025	
		Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với năm 2024
Doanh thu thuần	12.713	15.445	21,5%
Lợi nhuận trước thuế	1.625	1.925	18,5%
Lợi nhuận sau thuế	1.099	1.502	36,7%
Vốn điều lệ (*)	7.900	7.900	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	8,6%	9,7%	12,5%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	6,2%	5,7%	-8,1%
Cổ tức (gồm cả tiền và cổ phiếu)	-	5%	0

Nguồn: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX

(*) Giả định tại ngày 31/12/2025, Vốn điều lệ của Công ty chưa thay đổi, trường hợp đợt IPO được hoàn thành trước ngày 31/12/2025, Vốn chủ sở hữu bình quân của Công ty không thay đổi đáng kể.

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 (Doanh thu thuần, lợi nhuận trước thuế) đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/03/2025 và sửa đổi tại Nghị quyết DHĐCĐ số 02A/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/08/2025.

4.2. Căn cứ để đạt được doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Với dự kiến doanh thu từ các đơn vị thành viên sẽ được ghi nhận trong Quý IV/2025 cùng với kết quả kinh doanh đã đạt được 9 tháng đầu năm toàn Công ty sẽ hỗ trợ Hạ tầng GELEX hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra:

+ Kế hoạch kinh doanh của Viglacera: Doanh thu mảng Bất động sản và Gạch Ốp lát của Viglacera dự kiến tích cực trong Quý IV/2025 do tình hình tốt hơn của thị trường bất động sản. Đồng thời, tại ngày 05/06/2025, Viglacera đã hoàn tất các thủ tục tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG) từ 35,29% lên 100%, do đó Viglacera dự kiến ghi nhận doanh thu tăng thêm từ việc hợp nhất VFG.
+ Doanh thu và lợi nhuận của CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà (VCW): Doanh thu và lợi nhuận từ mảng nước sạch tăng trưởng mạnh mẽ nhờ sự gia tăng cả sản lượng và giá bán: ngày 28/03/2025, VCW đã nhận được Công văn số 1779/QĐ-UBND ngày 28/3/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá bán buôn nước sạch sinh hoạt của VCW năm 2025 là 7.767 đồng/m3 (chưa bao gồm VAT).
+ Chi phí tài chính tại Công ty mẹ giảm: Công ty dự kiến sẽ được hoàn nhập dự phòng phải trả liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị do dự kiến sản lượng gió tăng (dựa theo số liệu sản lượng điện sản xuất 9 tháng 2025).
+ Lũy kế 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu hợp nhất của Hạ tầng GELEX đã đạt 10.225 tỷ đồng (tăng trưởng hơn 14,5% so với cùng kỳ năm ngoái), tương đương hơn 66% doanh thu kế hoạch năm 2025, mức thực hiện này tương đồng với mức thực hiện hợp nhất toàn Công ty đã đạt được trong 9 tháng 2024 so với doanh thu cả năn 2024. Kết quả kinh doanh Quý IV năm 2024 và dự kiến quý IV/2025 đều đạt tỷ lệ cao (tỷ lệ trên 30% so với kế hoạch năm, và bằng ½ so với thực hiện 9 tháng đầu năm). Lợi nhuận trước thuế 9 tháng đầu năm 2025 đạt 1.356 tỷ đồng (trên tổng kế hoạch năm 2025 là 1.925 tỷ đồng), đạt 70% kế hoạch lợi nhuận năm 2025, mức thực hiện này tăng mạnh so với mức thực hiện lợi nhuận cùng kỳ (lợi nhuận trước thuế 9 tháng 2024 đạt 54% lợi nhuận trước thuế cả năm). Với đặc điểm là hoạt động kinh doanh ghi nhận doanh thu – lợi nhuận cao trong Quý IV, việc hoàn thành kế hoạch doanh thu – lợi nhuận năm 2025 của Công ty là khả thi.

4.3. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX đã tiến hành thu thập các thông tin, nghiên cứu, phân tích và đánh giá một cách cẩn trọng và hợp lý về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX. Công ty đang trong quá trình rộng đầu tư lĩnh vực Bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp với giá trị đầu tư tiếp tục tăng lên, chi phí xây dựng cơ bản dở dang (gần 6.300 tỷ đồng, chiếm hơn 15% Tổng tài sản hợp nhất của Công ty), lượng hàng tồn kho trong lĩnh vực vật liệu xây dựng cũng chiếm tỷ trọng lớn và gia tăng đặc

biệt là thành phẩm và hàng hoá (chiếm gần 12% Tổng tài sản của Công ty hợp nhất). Doanh thu hợp nhất Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX tính đến hết 09 tháng đầu năm 2025 đã đạt hơn 10.225 tỷ đồng, tăng 14,6% so với cùng kỳ, lợi nhuận trước thuế lũy kế 9 tháng đạt 1.356 tỷ đồng, đạt 70% kế hoạch lợi nhuận trước thuế năm 2025, cao hơn mức thực hiện cùng kỳ 9 tháng năm 2024 (Lợi nhuận trước thuế lũy kế 9 tháng 2024 đạt 871 tỷ đồng, tương đương 54% lợi nhuận trước thuế cả năm 2024).

Dựa trên việc kết quả kinh doanh của CTCP Hạ tầng GELEX trong năm vừa qua ghi nhận doanh thu và lợi nhuận cao trong Quý IV và kết quả kinh doanh trong 9 tháng đầu năm 2025 của Công ty, Tổ chức tư vấn đánh giá kế hoạch doanh thu và lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi cao.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/12/2016, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2025, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1 Thông tin chung về cổ đông lớn

Bảng 57: Danh sách cổ đông lớn

Tên	Năm thành lập	Quốc tịch	Giấy ĐKKD	Địa chỉ trụ sở chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Người đại diện theo pháp luật (tên và chức vụ)	Người đại diện theo ủy quyền tại Hạ tầng GELEX	Ghi chú
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2010	Việt Nam	0100100512	Số 52, phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Hà Nội	9.023,99	Ông Nguyễn Văn Tuấn – Tổng Giám đốc	Không có	Công ty mẹ

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

2.2 Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan

– Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn

Tên	Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông lớn					
	Tại thời điểm trở thành CĐL (02/10/2020)		30/09/2025		Dự kiến sau đợt chào bán	
	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	270.000.000	99,98%	624.900.000	79,10%	624.900.000	70,21%

– Số lượng và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn

Tên	Số lượng và tỷ lệ cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn					
	Tại thời điểm trở thành CĐL (02/10/2020)		30/09/2025		Dự kiến sau đợt chào bán	
	Số lượng cổ phiếu (*)	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	270.000.000	99,98%	624.900.000	79,10%	624.900.000	70,21%

Ghi chú:

+ Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 thay đổi lần thứ 7 ngày 02/10/2020, Công ty chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ trách nhiệm hữu hạn sang công ty cổ phần với mức vốn điều lệ là 2.700,05 tỷ đồng. Do vậy, thời điểm CTCP Tập đoàn GELEX trở thành cổ đông lớn là ngày 02/10/2020, sở hữu 99,98% vốn điều lệ CTCP Hạ tầng GELEX tương đương với 2.700 tỷ đồng.

+ Theo Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua ngày 15/09/2025 và Nghị quyết HĐQT ngày 15/09/2025, để đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng được thành công theo quy định tại Điều 15 và Điều 28 Luật Chứng khoán (tối thiểu 10% cổ phiếu có quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành được bán cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn của tổ chức phát hành), HĐQT Công ty đã thông qua nội dung *"Đối với cổ đông hiện hữu, cổ đông (và người có liên quan của cổ đông đó) chỉ được đăng ký mua trong đợt bán đấu giá tối đa số lượng cổ phiếu để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu sở hữu sau đợt chào bán thấp hơn 44.500.000 cổ phiếu (tương đương 5% tổng số cổ phiếu lưu hành của Công ty tại thời điểm kết thúc đợt chào bán)."*, do vậy cổ đông lớn là Tập đoàn GELEX sẽ không tham gia mua cổ phiếu trong đợt chào bán này.

+ Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn hiện đang nắm giữ cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX:

TT	Tên cá nhân/tổ chức	30/09/2025		Dự kiến sau đợt chào bán (*)		Mối quan hệ với cổ đông lớn của CTCP Hạ tầng GELEX
		Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	
1	Ông Lương Thanh Tùng	5.675	0,001	5.675	0,001	Thành viên Hội đồng quản trị của CTCP Tập đoàn GELEX
2	Công ty TNHH Phát điện GELEX	14.600.000	1,85	14.600.000	1,64	Công ty con gián tiếp của CTCP Tập đoàn GELEX

(*) Số lượng và tỷ lệ sở hữu của người có liên quan đến cổ đông lớn đồng thời là cổ đông của CTCP Hạ tầng GELEX nêu trên sau đợt chào bán tính theo giả định Công ty chào bán thành công toàn bộ số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán và các cổ đông này không tham gia mua cổ phiếu trong đợt chào bán tương tự như cổ đông lớn nêu trên.

2.3 Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ:

- Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ:

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với TCPH	Loại hợp đồng/ giao dịch	Giá trị giao dịch (tỷ đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ	Hợp đồng vay vốn, hạn mức 1.300 tỷ đồng	860	- Mục đích vay: Bổ sung vốn thực hiện kế hoạch kinh doanh - Thời hạn vay vốn: Không quá 06 tháng kể từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên - Thời hạn chuyển tiền vay: Trong năm 2025 - Tài sản bảo đảm: Không có tài sản bảo đảm - Lãi suất cho vay: 5,5%/năm	HĐQT Công ty thông qua theo Nghị quyết số 52C/2025/NQ-HĐQT ngày 25/08/2025
2	Công ty Cổ phần Điện lực GELEX (**)	Cùng công ty mẹ	Hợp đồng vay vốn, hạn mức 700 tỷ đồng	700		

(*) Tập đoàn GELEX: Cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của CTCP Hạ tầng GELEX;

(**) Công ty Cổ phần Điện lực GELEX: là người có liên quan của cổ đông lớn - là công ty con của Tập đoàn GELEX.

- Người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của CTCP Hạ tầng GELEX: Không có.

2.4 Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

- Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX: cổ đông đang nắm giữ 79,10% vốn điều lệ của Tổ Chức Phát Hành - là Công ty mẹ của Hạ tầng GELEX.
- Cổ đông lớn được nhận cổ tức hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

2.5 Các doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành mà Cổ đông lớn có lợi ích liên quan: Không có

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1 Thông tin về việc rà soát tiêu chuẩn và điều kiện của các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc theo các tiêu chuẩn quy định tại Luật Doanh nghiệp và lộ trình về quản trị công ty đáp ứng điều kiện quản trị công ty áp dụng cho các công ty niêm yết

- Thông tin về việc rà soát tiêu chuẩn và điều kiện của các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát theo các tiêu chuẩn quy định tại Luật Doanh nghiệp

TT	Họ và tên	Chức vụ	Tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan	Mức độ đáp ứng tiêu chuẩn
I.	**Hội đồng quản trị**			
1	Ông Lê Tuấn Anh	Chủ tịch HĐQT	**Khoản 1 Điều 155 Luật Doanh nghiệp: Tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Hội đồng quản trị:** "a) Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này; b) Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh hoặc trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác; c) Thành viên Hội đồng quản trị công ty có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của công ty khác; d) Đối với doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 của Luật này và công ty con của doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại khoản 1 Điều 88 của Luật này thì thành viên Hội đồng quản trị không được là người có quan	Đáp ứng
2	Ông Lương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc		
3	Ông Trần Mạnh Hữu	Thành viên HĐQT		

4	Ông Nguyễn Hoàng Long	Phó Chủ tịch HĐQT	hệ gia đình của Giám đốc, Tổng giám đốc và người quản lý khác của công ty; của người quản lý, người có thẩm quyền bổ nhiệm người quản lý công ty mẹ." **Khoản 3 Điều 275 Nghị định 155/2020/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP quy định:** "3. Thành viên Hội đồng quản trị của một công ty đại chúng chỉ được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa 05 công ty khác."	
5	Bà Phan Thị Hạnh Dung	Thành viên độc lập HĐQT	**Ngoài điều kiện trên, Khoản 2 Điều 155 Luật Doanh nghiệp quy định về thành viên độc lập HĐQT:** "a) Không phải là người đang làm việc cho công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của công ty; không phải là người đã từng làm việc cho công ty, công ty mẹ hoặc công ty con của công ty ít nhất trong 03 năm liền trước đó; b) Không phải là người đang hưởng lương, thù lao từ công ty, trừ các khoản phụ cấp mà thành viên Hội đồng quản trị được hưởng theo quy định; c) Không phải là người có vợ hoặc chồng, bố đẻ, bố nuôi, mẹ đẻ, mẹ nuôi, con đẻ, con nuôi, anh ruột, chị ruột, em ruột là cổ đông lớn của công ty; là người quản lý của công ty hoặc công ty con của công ty; d) Không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của công ty; đ) Không phải là người đã từng làm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát của công ty ít nhất trong 05 năm liền trước đó, trừ trường hợp được bổ nhiệm liên tục 02 nhiệm kỳ."	
II. Tổng Giám đốc				
1	Ông Lương Thanh Tùng	Tổng Giám đốc	**Khoản 5 Điều 162 Luật Doanh nghiệp:** "a) Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này; b) Không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp, Kiểm soát viên của công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại công ty và công ty mẹ; c) Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản trị kinh doanh của công ty."	Đáp ứng

			Khoản 6 Điều 291 Nghị định 155/2022/NĐ-CP: "6. Giám đốc, Tổng Giám đốc không được là người có liên quan của người quản lý doanh nghiệp, Kiểm soát viên của công ty và công ty mẹ, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại công ty và công ty mẹ theo quy định tại điểm d khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán.".	
III. Ban Kiểm soát				
1	Bà Lê Việt Hà	Trưởng Ban Kiểm soát	**Điều 168. Ban kiểm soát** 1. Ban kiểm soát có từ 03 đến 05 Kiểm soát viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. 2. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các Kiểm soát viên; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát do Điều lệ công ty quy định. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số Kiểm soát viên thường trú tại Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định tiêu chuẩn khác cao hơn. 3. Trường hợp Kiểm soát viên có cùng thời điểm kết thúc nhiệm kỳ mà Kiểm soát viên nhiệm kỳ mới chưa được bầu thì Kiểm soát viên đã hết nhiệm kỳ vẫn tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ cho đến khi Kiểm soát viên nhiệm kỳ mới được bầu và nhận nhiệm vụ. **Điều 169. Tiêu chuẩn và điều kiện của Kiểm soát viên** 1. Kiểm soát viên phải có các tiêu chuẩn và điều kiện sau đây: a) Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật này; b) Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản	Đáp ứng
2	Ông Lê Anh Đức	Thành viên Ban Kiểm soát		

3	Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền	Thành viên Ban Kiểm soát	trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp; c) Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác; d) Không phải là người quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác; đ) Tiêu chuẩn và điều kiện khác theo quy định khác của pháp luật có liên quan và Điều lệ công ty. 2. Ngoài các tiêu chuẩn, điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này, Kiểm soát viên công ty đại chúng, doanh nghiệp nhà nước theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 88 của Luật này không được là người có quan hệ gia đình của người quản lý doanh nghiệp của công ty và công ty mẹ; người đại diện phần vốn của doanh nghiệp, người đại diện phần vốn nhà nước tại công ty mẹ và tại công ty.	

- Công ty đã đáp ứng các quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty niêm yết để thực hiện niêm yết cổ phiếu sau khi chào bán thành công cổ phiếu lần đầu ra công chúng:

- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/09/2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX thông qua Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, quy định của Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/10/2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế tổ chức và hoạt động của BKS của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp, quy định của Thông tư 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; đồng thời thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2025 – 2030 để đảm bảo đáp ứng thành phần Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. Theo đó với tổng số 5 thành viên HĐQT, Công ty đã đáp ứng điều kiện với 01 thành viên là thành viên độc lập HĐQT (Bà Phan Thị Hạnh Dung), và một phần ba (1/3) tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành trong Công ty. Chi tiết theo mục 3.2 dưới đây.

- Công ty đã có người phụ trách công bố thông tin là ông Bùi Đăng Khoa – Giám đốc tài chính của CTCP Hạ tầng GELEX. Để tăng cường quản trị công ty, Công ty sẽ ban hành Quy chế Công bố thông tin tuân thủ quy định về việc tổ chức và công bố thông tin của Công ty trên

thị trường chứng khoán Việt Nam sau khi trở thành công ty đại chúng và niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Như vậy, hiện nay Công ty đang thực hiện việc quản trị Công ty theo các tiêu chuẩn áp dụng cho công ty đại chúng niêm yết. Theo đó, Công ty cam kết sẽ luôn tuân thủ các nguyên tắc quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng sau khi hoàn thành đợt chào bán và niêm yết cổ phiếu thành công tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Hội đồng quản trị

Bảng 58: Danh sách Hội đồng quản trị của Công ty

TT	HỌ VÀ TÊN	NĂM SINH	CHỨC VỤ
I	**Hội đồng quản trị**		
1	Ông Lê Tuấn Anh	1994	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lương Thanh Tùng	1978	Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc
3	Ông Trần Mạnh Hữu	1978	Thành viên HĐQT (không điều hành)
4	Bà Phan Thị Hạnh Dung	1980	Thành viên độc lập HĐQT
5	Ông Nguyễn Hoàng Long	1977	Phó Chủ tịch HĐQT (không điều hành)

3.2.1. Ông: Lê Tuấn Anh – Chủ tịch HĐQT

+ Năm sinh	1994	
+ Quốc tịch	Việt Nam	
+ Địa chỉ thường trú		
+ CCCD/CC/Hộ chiếu		
+ Trình độ học vấn	12/12	
+ Trình độ chuyên môn	Cử nhân kế toán	
+ Kinh nghiệm công tác	Hơn 09 năm công tác trong lĩnh vực tài chính	
+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 2021 – 09/2025	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Thành viên HĐQT
Tháng 10/2025 - nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Chủ tịch HĐQT
+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 2017-2018:	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	Nhân viên Kiểm toán

Từ 2019-2020	Công ty TNHH MTV GELEX Land	Chuyên viên Phân tích Tài chính
Từ 2020 -2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Trợ lý Tổng Giám đốc kiêm Chuyên viên Ban Tài chính Đầu tư
Từ 2021 - 04/2024	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Giám đốc Ban Đầu tư
Từ 05/2024 - Nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Phó Tổng Giám đốc
Từ 04/2023 - Nay	Công ty TNHH Titan Corporation	Thành viên HĐTV
Từ 07/2025 - Nay	Công ty TNHH Đầu tư GELEX	Chủ tịch HĐTV
Từ 02/2020 - Nay	Công ty TNHH SAS-CTAMAD	Thành viên HĐTV
Từ 08/2025 - Nay	Công ty TNHH Felicitas	Chủ tịch công ty

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ông Lê Tuấn Anh	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan: - CTCP Tập đoàn GELEX (Ông Lê Tuấn Anh đồng thời là Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn GELEX)	624.900.000	79,10%

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành:

TT	Họ và tên	Mối quan hệ	Chức vụ tại tổ chức phát hành	Số lượng cổ phần tại tổ chức phát hành	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	CTCP Tập đoàn GELEX	Cổ đông	Cổ đông lớn	624.900.000	79,10%

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành

Thù lao, tiền lương			Lợi ích khác *(tiền thưởng)*			Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
180	180	135	19	19	6	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

3.2.2. Ông: Lương Thanh Tùng – Phó Chủ tịch HĐQT

+ Năm sinh	1978		
+ Quốc tịch	Việt Nam		
+ Địa chỉ thường trú			
+ CCCD/CC/Hộ chiếu			
+ Trình độ học vấn	12/12		
+ Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Kinh tế xây dựng		
+ Kinh nghiệm công tác	Hơn 25 năm công tác trong lĩnh vực xây dựng, quản lý dự án		
+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành			
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**	
Từ 11/2018 – 02/2019	Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX (nay là Hạ tầng GELEX)	Phó Tổng Giám đốc	
Từ 03/2019 - 11/2021	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT	
Từ 12/2021 - 12/2022	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Phó chủ tịch HĐQT	
Từ 01/2023 - Nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch HĐQT	
+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác			
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**	
Từ 08/2010 - 01/2015	Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	Phó Tổng Giám đốc	
Từ 01/2010 - 05/2015	Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Sông Đà 9	Thành viên HĐQT	
Từ 06/2015 - 02/2019	Công ty Cổ phần SCI	Tổng Giám đốc kiêm TVHĐQT	
Từ 04/2019 - 01/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Chủ tịch HĐQT	
Từ 08/2020 - Nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Phó Chủ tịch HĐQT	
Từ 10/2020 - Nay	Tổng Công ty Viglacera – CTCP	Phó Tổng Giám đốc	
Từ 06/2025 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	Chủ tịch HĐQT	
+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ông Lương Thanh Tùng	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan: - CTCP Tập đoàn GELEX (Ông Lương Thanh Tùng đồng thời là Phó Chủ tịch tập đoàn GELEX)	624.900.000	79,10%

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành:					
TT	**Họ và tên**	**Mối quan hệ**	**Chức vụ tại tổ chức phát hành**	**Số lượng cổ phần tại tổ chức phát hành**	**Tỷ lệ sở hữu (%)**
1	CTCP Tập đoàn GELEX	Cổ đông	Cổ đông lớn	624.900.000	79,10%

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
1.200	1.200	900	231	331,1	15,1	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

3.2.3. Ông: Trần Mạnh Hữu – Thành viên HĐQT

+ Năm sinh	1978
+ Quốc tịch	Việt Nam
+ Địa chỉ thường trú	
+ CCCD/CC/Hộ chiếu	
+ Trình độ học vấn	12/12
+ Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế - Ngành tài chính – tín dụng
+ Kinh nghiệm công tác	Có hơn 24 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính – kiểm soát – quản trị rủi ro

+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
10/2025 - Nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Thành viên HĐQT
12/2021 – 05/2022	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Trưởng Ban kiểm toán nội bộ

+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
12/2000 – 08/2004	Tổng công ty Xuất nhập khẩu Máy và Phụ tùng	Chuyên viên
08/2004 – 08/2008	Bộ Thương mại (nay là Bộ Công Thương)	Thanh tra viên
08/2008 – 04/2012	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	Phó Ban Tài chính – Kế toán
04/2012 – 12/2013	Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	Thành viên HĐQT Phó Tổng Giám đốc
01/2014 – 10/2018	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	Phó Ban Quản lý rủi ro Phó Ban Đầu tư 2
10/2018 – 03/2020	Tổng Công ty Thủy Sản Việt Nam - CTCP	Phó Tổng Giám đốc Thành viên HĐQT
03/2020 – 04/2021	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	Trưởng Ban Đầu tư 5
04/2021 – 06/2025	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Trưởng Ban kiểm soát
05/2021 – 12/2021	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Phó Giám đốc Ban đầu tư
06/2025 - Nay	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Chủ tịch HĐQT

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ông Trần Mạnh Hữu	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan	0	0

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
0	0	0	0	0	0	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không

3.2.4. Bà: Phan Thị Hạnh Dung – Thành viên độc lập HĐQT

+ Năm sinh	1980
+ Quốc tịch	Việt Nam
+ Địa chỉ thường trú	
+ CCCD/CC/Hộ chiếu	
+ Trình độ học vấn	12/12
+ Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế - Ngành ngân hàng tài chính
+ Kinh nghiệm công tác	Có hơn 23 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán - tài chính – kiểm soát – quản trị rủi ro

+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Tháng 10/2025 - Nay	CTCP Hạ tầng GELEX	Thành viên độc lập HĐQT

+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
10/2002 – 01/2006	Công ty CP Kỹ nghệ điện chiếu sáng Việt Nam	Kế toán trưởng
10/2006 – 03/2017	Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á	Trưởng nhóm kế toán
07/2017 – 07/2025	Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng số Vikki	Phó giám đốc
08/2025 - Nay	Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng số Vikki	Giám đốc Chi nhánh

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Bà Phan Thị Hạnh Dung	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan	0	0

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: Không

Thù lao, tiền lương			Lợi ích khác *(tiền thưởng)*			Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
0	0	0	0	0	0	Không có	Không có
+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không							
+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không							

3.2.5. Ông: Nguyễn Hoàng Long – Phó Chủ tịch HĐQT

+ Năm sinh	1977	
+ Quốc tịch	Việt Nam	
+ Địa chỉ thường trú		
+ CCCD/CC/Hộ chiếu		
+ Trình độ học vấn	12/12	
+ Trình độ chuyên môn	Cử nhân Quan hệ Quốc tế, Thạc sĩ Kinh tế - Tài chính Quốc tế	
+ Kinh nghiệm công tác	Hơn 26 năm công tác trong lĩnh vực tài chính	
+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 11/2021 – 12/2022	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT
Từ 01/2023 - Nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Phó Chủ tịch HĐQT
+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 2002-2008	Vụ Thị trường Châu Á - Thái Bình Dương - Bộ Thương mại, Hà Nội.	Chuyên viên
Từ 2008 - 2012	CTCP Chứng khoán An Bình, Hà Nội	Giám đốc Đầu tư và phân tích
Từ 2013 - 2014	Công ty Đầu tư SCIC (SIC).	Phó phòng đầu tư Dự án

Từ 2014 - 2021	Công ty Cổ phần FECON	Giám đốc đầu tư
Từ 01/2021 - 04/2023	Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Dà	Chủ tịch HĐQT
Từ 01/2023 - Nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Phó Tổng Giám đốc
Từ 08/2025 - Nay	Công ty TNHH FIH (Vietnam)	Chủ tịch HĐTV kiêm Tổng Giám đốc
Từ 12/2020 - Nay	Công ty TNHH Đầu tư BEL Capital	Chủ tịch HĐTV kiêm Giám đốc

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ông Nguyễn Hoàng Long	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan: - CTCP Tập đoàn GELEX (Ông Nguyễn Hoàng Long đồng thời là Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn GELEX)	624.900.000	79,10%

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành:

TT	Họ và tên	Mối quan hệ	Chức vụ tại tổ chức phát hành	Số lượng cổ phần tại tổ chức phát hành	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	CTCP Tập đoàn GELEX	Cổ đông	Cổ đông lớn	624.900.000	79,10%

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
180	180	135	21	19	6	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

3.3 Ban Tổng Giám đốc

Bảng 59: Danh sách Ban Tổng Giám đốc của Công ty

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ
1	Ông Lương Thanh Tùng	1978	Tổng Giám đốc
4	Ông Lê Văn Thăng	1980	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Tôn Mạnh Dũng	1977	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Nguyễn Quang Việt	1974	Phó Tổng Giám đốc

3.3.1 Ông Lương Thanh Tùng – Tổng Giám đốc (như trên)

3.3.2 Ông Lê Văn Thăng – Phó Tổng Giám đốc

+ Năm sinh	1980	
+ Quốc tịch	Việt Nam	
+ Địa chỉ thường trú		
+ CNMD/CCCD/Hộ chiếu		
+ Trình độ học vấn	12/12	
+ Trình độ chuyên môn	Kỹ sư điện – Tự động hóa	
+ Kinh nghiệm công tác	Có hơn 22 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực năng lượng	
+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 12/2021 - Nay	Công ty CP Hạ Tầng GELEX	Phó Tổng Giám đốc
+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 07/2003 – 06/2006	Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	Kỹ thuật viên
Từ 07/2006 – 07/2008	Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	Phó giám đốc Trung tâm Khuôn mẫu và Thiết bị
Từ 08/2008 – 10/2011	Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	Giám đốc xưởng chế tạo
Từ 11/2011 – 10/2016	Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội	Trưởng phòng R&D

Từ 2017 – 2019	Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Giám đốc
Từ 2019 – 10/2024	Công ty TNHH Điện gió Hướng Phùng	Giám đốc
Từ 2019 – 10/2024	Công ty Cổ phần Năng lượng GELEX Quảng Trị	Giám đốc
Từ 2023 – Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Chủ tịch HĐQT

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ông Lê Văn Thăng	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan	0	0

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
180	180	135	139,6	88	24,3	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

3.3.3 Ông Tôn Mạnh Dũng – Phó Tổng Giám đốc

+ Năm sinh	1977
+ Quốc tịch	Việt Nam
+ Địa chỉ thường trú	
+ CCCD/CC/Hộ chiếu	
+ Trình độ học vấn	12/12
+ Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ kỹ thuật

+ Kinh nghiệm công tác	Hơn 26 năm công tác trong lĩnh vực xây dựng

+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 01/2022- Nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Phó Tổng Giám đốc
Từ 12/2023 – 10/2025	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Thành Viên HĐQT

+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 1999 – 2017	Công ty Cổ phần tư vấn công nghệ thiết bị và Kiểm định xây dựng CONINCO	Phó Giám đốc Trung tâm
Từ 2018 – 03/2021	Công ty xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh	Phó Giám đốc
Từ 04/2021 – 12/2022	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quế võ IDICO	Giám đốc
Từ 03/2025 – Nay	Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Từ 07/2025 - Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Thành viên HĐQT

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ông Tôn Mạnh Dũng	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan	0	0

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành:

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
1.455	1.620	1.215	282,6	502,3	24,3	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

3.3.4 Ông Nguyễn Quang Việt – Phó Tổng Giám đốc

+ Năm sinh	1974			
+ Quốc tịch	Việt Nam			
+ Địa chỉ thường trú				
+ CNMD/CCCD/Hộ chiếu				
+ Trình độ học vấn	12/12			
+ Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kiến trúc			
+ Kinh nghiệm công tác	Có hơn 28 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị			
+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành				
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**		
Từ 09/2022 - Nay	Công ty CP Hạ Tầng GELEX	Phó Tổng Giám đốc		
+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác				
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**		
Từ 11/2010 - Nay	Công ty Cổ Phần Thiết bị Mỹ Kim	Chủ tịch HĐQT		
Từ 07/2021 - Nay	Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Nội thất KB	Chủ tịch HĐQT		
Từ 11/2022 - Nay	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Chủ tịch HĐQT		
+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)	
	Ông Nguyễn Quang Việt	0	0	
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0	
	Những người có liên quan	0	0	
+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không có				
+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành				
Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025	Công ty con/công ty do TCPH nắm	Tổ chức phát hành

		(triệu đồng)			(triệu đồng)	quyền kiểm soát trên 50%	
600	600	450	121	171	7	Không có	Không có
+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có							
+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có							

3.4 Ban kiểm soát:

Bảng 60: Danh sách Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Năm sinh	Chức vụ
1	Bà Lê Việt Hà	1982	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Lê Anh Đức	1993	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền	1982	Thành viên Ban Kiểm soát

3.4.1 Bà Lê Việt Hà – Trưởng Ban Kiểm soát

+ Năm sinh	1982		
+ Quốc tịch	Việt Nam		
+ Địa chỉ thường trú			
+ CNMD/CCCD/Hộ chiếu			
+ Trình độ học vấn	12/12		
+ Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ quản trị kinh doanh		
+ Kinh nghiệm công tác	Hơn 21 năm công tác trong lĩnh vực tài chính		
+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành			
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**	
Từ 12/2023 – Nay	Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX	Trưởng Ban Kiểm soát	
Từ 2022 – 08/2025	Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX	Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ	
+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác			
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**	
Từ 2004 – 2021	Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam	Trưởng phòng cấp cao	
+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)

của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan	Bà Lê Việt Hà	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan	0	0

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
240	240	160	1	1	1	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

3.4.2 Ông Lê Anh Đức – Thành viên Ban Kiểm soát

+ Năm sinh	1993
+ Quốc tịch	Việt Nam
+ Địa chỉ thường trú	
+ CNMD/CCCD/Hộ chiếu	
+ Trình độ học vấn	12/12
+ Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ quản lý tài chính và kế toán
+ Kinh nghiệm công tác	Hơn 06 năm công tác trong lĩnh vực tài chính

+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 12/2023 – Nay	Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX	Thành viên Ban Kiểm soát

+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
06/2023 – Nay	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	Trưởng Ban Kiểm soát
04/2023 – Nay	Công ty Cổ phần Phú Thạnh Mỹ	Trưởng Ban Kiểm soát

12/2018 – 04/2022	Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam	Chuyên viên cấp cao	
+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ông Lê Anh Đức	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan	0	0
+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không có			
+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành			

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
144	144	96	1	1	1	Không có	Không có
+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có							
+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có							

3.4.3 Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền – Thành viên Ban Kiểm soát

+ Năm sinh	1982	
+ Quốc tịch	Việt Nam	
+ Địa chỉ thường trú		
+ CNMD/CCCD/Hộ chiếu		
+ Trình độ học vấn	12/12	
+ Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ quản trị kinh doanh	
+ Kinh nghiệm công tác	Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán	
+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 09/2025 - Nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Thành viên BKS
+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác		

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 2012 – 2022	Công ty Cổ phần Viễn thông di động Vietnamobile	Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ
Từ 2022 – 2024	Công ty Cổ phần Tư vấn EY Việt Nam	Trưởng phòng Tư vấn
Từ 08/2024 – 12/2024	Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	Trưởng Ban Kiểm soát nội bộ
Từ 10/2024 – 05/2025	Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	Trưởng Phòng Quản trị rủi ro
Từ 09/2025 - Nay	Công ty Cổ phần Thiết bị điện	Trưởng Ban kiểm soát

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan	0	0

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
0	0	0	0	0	0	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

3.5 Kế toán trưởng

Bà: Nguyễn Thị Hoàng Ngân – Kế toán trưởng

+ Năm sinh	1987
+ Quốc tịch	Việt Nam
+ Địa chỉ thường trú	

+ CNMD/CCCD/Hộ chiếu	
+ Trình độ học vấn	12/12
+ Trình độ chuyên môn	Cử nhân kế toán, Thạc sĩ Kinh doanh và quản lý
+ Kinh nghiệm công tác	Hơn 15 năm công tác trong lĩnh vực tài chính – kế toán

+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành:

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 06/2017 – Nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Kế toán trưởng

+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 03/2025 - Nay	Công ty Cổ phần TITAN Hải Phòng	Kế toán trưởng
Từ 03/2025 - Nay	Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	Trưởng Ban kiểm soát
Từ 07/2009 – 05/2017	Hãng kiểm toán AASC	Kiểm toán viên

+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Bà Nguyễn Thị Hoàng Ngân	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan	0	0

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành

Thù lao, tiền lương			**Lợi ích khác** *(tiền thưởng)*			**Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện**	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
555,3	555,4	430	132	195,8	19,4	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

3.6 Giám đốc tài chính

Ông Bùi Đăng Khoa - Giám đốc Tài chính kiêm Trưởng ban Tài chính Kế hoạch

+ Năm sinh	1984	
+ Quốc tịch	Việt Nam	
+ Địa chỉ thường trú		
+ CNMD/CCCD/Hộ chiếu		
+ Trình độ học vấn	12/12	
+ Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế quốc tế	
+ Kinh nghiệm công tác	19 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán	
+ Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức phát hành		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 2021 – Nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Trưởng Ban Tài chính kế hoạch
Từ 2022 – Nay	Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Giám đốc Tài chính
+ Chức vụ đã đang nắm giữ tại các tổ chức khác		
Thời gian *(Từ tháng năm đến tháng năm)*	**Đơn vị công tác**	**Chức vụ**
Từ 2007 – 2010	Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam	Trưởng nhóm kiểm toán
Từ 2010 – 2011	CTCP Chứng khoán SSI	Chuyên viên Ngân hàng đầu tư
Từ 2011 – 2019	CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Giám đốc Tài chính kiêm Phó Tổng Giám đốc
Từ 2020 – 2021	Tổng CTCP Thiết bị Điện Việt Nam	Trưởng Ban Tài chính
Từ 04/2020 – 09/2020	CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Thành viên HĐQT
Từ 2022 – 04/2024	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Phó Giám đốc Ban Tài chính Kế toán
Tháng 04/2024 - Nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Giám đốc Ban Tài chính kế toán
Từ 04/2023 - Nay	CTCP Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Thành viên HĐQT

Từ 03/2024 – Nay	CTCP Chế tạo Điện cơ Hà Nội	Thành viên HĐQT	
Từ 7/2025 - Nay	Công ty TNHH Đầu tư GELEX	Tổng Giám đốc	
Từ 8/2025 - Nay	Công ty TNHH G&F RESIDENCE	Chủ tịch HĐTV kiêm Tổng Giám đốc	
+ Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan		Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Ông Bùi Đăng Khoa	0	0
	Người đại diện theo uỷ quyền	0	0
	Những người có liên quan: - CTCP Tập đoàn GELEX (Ông Bùi Đăng Khoa đồng thời là Giám đốc Ban Tài chính Kế toán Tập đoàn GELEX	624.900.000	79,10%

+ Người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của tổ chức phát hành:

TT	Họ và tên	Mối quan hệ	Chức vụ tại tổ chức phát hành	Số lượng cổ phần tại tổ chức phát hành	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	CTCP Tập đoàn GELEX	Cổ đông	Cổ đông lớn	624.900.000	79,10%

+ Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành

Thù lao, tiền lương			Lợi ích khác *(tiền thưởng)*			Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện	
2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	2023 (triệu đồng)	2024 (triệu đồng)	09 tháng đầu năm 2025 (triệu đồng)	Công ty con/công ty do TCPH nắm quyền kiểm soát trên 50%	Tổ chức phát hành
1.061	982	720	234,3	312,2	24,2	Không có	Không có

+ Các khoản nợ đối với tổ chức phát hành: Không có

+ Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của tổ chức phát hành: Không có

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** 100.000.000 cổ phiếu (cổ phiếu phát hành mới của Tổ chức phát hành)
4. **Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 1.000.000.000.000 đồng
5. **Giá chào bán dự kiến:**

   + ***Giá bán:*** Là giá trúng đấu giá của Nhà đầu tư khi tham gia đấu giá công khai của đợt chào bán chứng khoán lần đầu ra công chúng này, hoặc mức giá khác do HĐQT quyết định trong trường hợp xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết.
   + Giá khởi điểm để thực hiện bán đấu giá: **28.000 đồng/cổ phiếu.**

6. **Phương pháp tính giá:**

Giá khởi điểm đã được ĐHĐCĐ Công ty thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/09/2025 và Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/10/2025.

Giá khởi điểm trên được đảm bảo không thấp hơn giá trị sổ sách tại BCTC quý gần nhất và theo xác định của đơn vị thẩm định giá độc lập, cụ thể:

6.1. Giá cổ phiếu theo xác định của đơn vị thẩm định giá độc lập:

Theo chứng thư thẩm định giá số 368/2025/190/CT ngày 06/10/2025 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá CALIVA, giá trị thực tế 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX tại thời điểm 30/09/2025 được xác định là: 28.340 đồng/cổ phiếu. Các phương pháp áp dụng như sau:

a. Phương pháp tài sản

Đơn vị thẩm định giá đã ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tính tổng giá trị thị trường của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp.

Giá trị thị trường của doanh nghiệp được xác định theo công thức sau:

Giá trị thị trường của doanh nghiệp	=	Tổng giá trị các tài sản hữu hình và tài sản tài chính của doanh nghiệp	+	Tổng giá trị các tài sản vô hình của doanh nghiệp

Giá trị vốn chủ sở hữu được xác định theo công thức sau:

Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp	=	Giá trị thị trường của doanh nghiệp	-	Giá trị các khoản nợ

Do dòng tiền của Công ty đến từ hoạt động tài chính, chưa hình thành dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, do đó, phương pháp tài sản được xem là phù hợp hơn để phản ánh năng lực tài chính hiện tại. Báo cáo tài chính tại ngày 30/09/2025 đã cung cấp đầy đủ thông tin về tài sản và công nợ, qua đó cho phép xác định giá trị tài sản thuần làm cơ sở định giá khách quan và an toàn. Bên cạnh đó, phương pháp này đảm bảo tính minh bạch, dễ kiểm chứng và đặc biệt phù hợp khi doanh nghiệp chưa có lịch sử lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh 3 năm liền kề để áp dụng các phương pháp định giá dựa trên thu nhập. Do đó, đơn vị thẩm định giá lựa chọn phương pháp tài sản làm phương pháp chính, với tỷ trọng 60% trong tổng kết quả định giá.

b. Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu:

Đơn vị thẩm định giá xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp này được áp dụng nhằm phản ánh khả năng tạo dòng tiền và tiềm năng sinh lời trong tương lai của doanh nghiệp, dựa trên các giả định về kế hoạch kinh doanh và dự báo tài chính do doanh nghiệp cung cấp.

Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuận vốn chủ sở hữu được sử dụng với vai trò bổ trợ, chiếm tỷ trọng 40% trong tổng kết quả định giá, nhằm đảm bảo sự cân bằng giữa giá trị tài sản hiện hữu và tiềm năng sinh lợi của doanh nghiệp trong tương lai.

c. Kết quả thẩm định giá

Bảng 61: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Hạ tầng GELEX tại 30/09/2025

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	Tỷ trọng	Giá trị thẩm định
1	Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX theo Phương pháp tài sản	60%	20.098.009.861.805
2	Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX theo Phương pháp chiết khấu dòng tiền vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp	40%	25.815.902.292.905
A	**Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX tại ngày 30/09/2025**		**22.385.166.834.245**
-	Giá trị vốn chủ sở hữu (làm tròn)		22.385.167.000.000
-	Số lượng cổ phần		790.000.000
B	**Giá trị một cổ phần**		**28.340**

Nguồn: Chứng thư thẩm định giá của Công ty Cổ phần thẩm định giá Caliva

6.2. Giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm báo cáo tài chính quý gần nhất

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS) được Công ty xác định theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách một cổ phần (BVPS)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích của cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu là giá trị tài sản của doanh nghiệp sau khi đã trừ đi hết các khoản nợ phải trả.
+ Lợi ích của cổ đông không kiểm soát: là khoản lợi tức của các cổ đông không kiểm soát trong công ty con.
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành là tổng số lượng cổ phiếu đã được phát hành và đang được giao dịch trên thị trường.

Giá trị sổ sách mỗi cổ phần của Công ty (hợp nhất) tại ngày 30/09/2025:

$$\text{Giá trị sổ sách một cổ phần} = \frac{18.208.261.829.556 - 8.658.323.219.878}{790.000.000} = 12.088 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Như vậy, với giá khởi điểm để bán đấu giá **28.000 đồng/cổ phiếu** đảm bảo Giá chào bán không thấp hơn giá trị sổ sách tại báo cáo tài chính quý gần nhất.

7. Phương thức phân phối

a. Hạ tầng GELEX thực hiện chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng thông qua phương thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (**"Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần"**). Đợt chào bán không có bảo lãnh phát hành.

Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần có trách nhiệm:

- Yêu cầu Hạ tầng GELEX cung cấp đủ các tài liệu, thông tin về bán đấu giá cổ phần theo quy định;
- Cử đại diện tham gia Hội đồng bán đấu giá và tham gia kiểm tra, giám sát hoạt động bán đấu giá theo quy định của Quy chế Đấu giá cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng của CTCP Hạ tầng GELEX được thực hiện tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (**"Quy chế đấu giá"**) và các quy định hiện hành;
- Nhập lệnh tại Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần;
- Thông báo về việc đăng ký làm đại lý đấu giá cho các công ty chứng khoán trước khi thực hiện công bố thông tin liên quan đến việc bán đấu giá theo quy định. Ký hợp đồng đại lý đấu giá với Đại lý đấu giá; Trách nhiệm và quyền hạn của Đại lý đấu giá do Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần quy định tại hợp đồng ký với Đại lý đấu giá và Quy chế Đấu giá;
- Thống nhất với Hạ tầng GELEX về thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá theo đúng quy định;
- Thực hiện thông báo và công bố thông tin theo Quy chế đấu giá;
- Trường hợp thông tin công bố không chính xác, phản ánh sai lệch so với thông tin, số liệu do Tổ chức chào bán cung cấp thì Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định của pháp luật;
- Kiểm tra giám sát việc công bố thông tin theo Quy chế đấu giá và các vấn đề khác liên quan đến việc bán đấu giá cổ phiếu của các Đại lý đấu giá;
- Tổng hợp, đối chiếu giữa kết quả đăng ký theo báo cáo của các Đại lý đấu giá với số lượng đăng ký trên hệ thống sau khi kết thúc thời hạn đăng ký của nhà đầu tư. Thông báo công khai tại nơi bán đấu giá và trên các phương tiện thông tin của Tổ chức thực hiện bán đấu giá về tổng số nhà đầu tư tham gia và tổng số cổ phần đăng ký mua (phân theo tổ chức và cá nhân) chậm nhất hai (02) ngày làm việc trước ngày dự kiến tổ chức đấu giá;
- Giữ bí mật về giá đặt mua của các nhà đầu tư cho đến khi công bố kết quả đấu giá chính thức;
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần và chịu trách nhiệm về việc xác định kết quả đấu giá theo quy định tại Quy chế đấu giá và pháp luật có liên quan;
- Đồng ký Biên bản xác định kết quả đấu giá theo Quy chế đấu giá;

- Phối hợp với Tổ chức phát hành công bố kết quả đấu giá cổ phần, hoàn trả tiền đặt cọc cho nhà đầu tư tham dự đấu giá hợp lệ nhưng không trúng đấu giá theo Quy chế đấu giá và thu tiền mua cổ phần theo quy định;
- Gửi kết quả đấu giá cho các Đại lý đấu giá;
- Chuyển tiền đặt cọc của nhà đầu tư tham gia đấu giá không hợp lệ (vi phạm Quy chế đấu giá) vào tài khoản phong tỏa do Tổ chức phát hành cung cấp;
- Chuyển tiền thu từ bán cổ phần vào tài khoản phong tỏa do Tổ chức phát hành cung cấp;
- Chuyển giao toàn bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá của nhà đầu tư cho Tổ chức phát hành trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày hết hạn nộp tiền thanh toán mua cổ phần của nhà đầu tư;
- Thực hiện các hoạt động khác có liên quan đến đấu giá bán cổ phần.

b. Nguyên tắc phân phối:

- Việc xác định kết quả đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc lựa chọn giá đặt mua từ cao xuống thấp cho đủ số lượng cổ phần chào bán nhưng không thấp hơn giá khởi điểm.
- Tại mức giá trúng đấu giá thấp nhất, trường hợp các nhà đầu tư (kể cả nhà đầu tư nước ngoài) cùng đặt mức giá bằng nhau, nhưng số cổ phần còn lại ít hơn tổng số cổ phần các nhà đầu tư này đăng ký mua tại mức giá trúng đấu giá thấp nhất thì số cổ phần của từng nhà đầu tư được mua xác định như sau:

$$\text{Số cổ phần nhà đầu tư được mua} = \text{Số cổ phần còn lại chào bán} \times \frac{\text{Số cổ phần từng nhà đầu tư đăng ký mua}}{\text{Tổng số cổ phần các nhà đầu tư đăng ký mua}}$$

Số cổ phần phân phối cho từng nhà đầu tư theo công thức nêu trên sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phiếu.

Ví dụ: Sau khi phân phối cổ phần cho nhà đầu tư theo công thức nêu trên, số cổ phiếu Nhà đầu tư A được quyền mua là 10.068,86 cổ phiếu sẽ được làm tròn xuống thành 10.068 cổ phiếu."

- Trường hợp còn dư cổ phiếu lẻ (do làm tròn theo nguyên tắc trên), số cổ phiếu lẻ này được phân bổ cho nhà đầu tư có khối lượng đăng ký mua lớn nhất tại mức trúng đấu giá thấp nhất đó.

c. Phương án xử lý số cổ phần còn lại chưa phân phối hết theo phương thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh **("Cổ phần cần phân phối"):**

- Đối với cổ phiếu chưa phân phối hết trong đợt chào bán (ngoại trừ cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có)), ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT tiếp tục phân phối, chào bán cho các nhà đầu tư khác (có thể bao gồm cả cổ đông hiện hữu), xác định tiêu chí và danh sách nhà đầu tư tiếp tục chào bán với giá bán không thấp hơn giá trúng đấu giá thấp nhất của các nhà đầu tư đã tham gia đấu giá cổ phần (trong trường hợp cần thiết chủ động xin phép gia hạn thời gian phân phối, nếu cần và phù hợp với quy định pháp luật). Số lượng cổ phiếu được phân phối tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

Tiêu chí xác định nhà đầu tư được mua cổ phần chưa phân phối hết: Theo tiêu chí đã được HĐQT thông qua (theo uỷ quyền của ĐHĐCĐ):

+ Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có nhu cầu và năng lực tài chính để đầu tư cổ phiếu Công ty; hoặc

+ Các nhà đầu tư có khả năng đóng góp cho sự phát triển của Công ty;

+ Chấp nhận điều kiện hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

- Trường hợp hết thời gian phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật, bao gồm cả thời gian gia hạn (nếu có), nếu số lượng cổ phiếu tiếp tục chào bán vẫn không được phân phối hết cho các nhà đầu tư khác, HĐQT sẽ huỷ bỏ số lượng cổ phiếu còn lại và kết thúc đợt chào bán theo đúng số lượng cổ phần thực tế đã được phân phối trong đợt chào bán.
- Ngoài ra, việc phân phối cổ phần phải đáp ứng các điều kiện sau: Tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020:

"2. Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau."

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Do thực hiện việc phân phối cổ phiếu ra công chúng theo hình thức bán đấu giá công khai, nên việc đăng ký mua cổ phiếu sẽ được thực hiện theo Quy chế đấu giá cổ phiếu chào bán lần đầu ra công chúng của Hạ tầng GELEX thực hiện tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Hội đồng quản trị ban hành sau khi được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng và thống nhất với Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "**Quy chế đấu giá**").

- Một số thông tin về phương án bán đấu giá, phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu như sau:
- Giá khởi điểm bán đấu giá: **28.000 đồng/cổ phiếu**.
- Bước giá (dự kiến): 100 (Một trăm) đồng.
- Bước khối lượng (dự kiến): 100 (Một trăm) cổ phần.
- Số lượng cổ phần đăng ký mua:

  + Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư trong và nước ngoài được đăng ký mua tối thiểu là **100 cổ phần** và phải đăng ký theo bội số của **100 cổ phần**;

  + Nhà đầu tư trong và nước ngoài được đăng ký **thấp hơn 44.500.000 cổ phần** (tương đương 5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm kết thúc đợt chào bán) để đảm bảo đợt phát hành được thành công và không bị huỷ bỏ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

  + Cổ đông hiện hữu: Cổ đông (và người có liên quan của cổ đông đó) chỉ được đăng ký mua trong đợt bán đấu giá tối đa số lượng cổ phiếu để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu sở hữu sau đợt chào bán thấp hơn 44.500.000 cổ phiếu (tương đương 5% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm kết thúc đợt chào bán).
- Số mức giá: sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế bán đấu giá cổ phần
- Thời hạn đăng ký tham gia đấu giá và đặt cọc: sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế bán đấu giá cổ phần.

- Địa điểm làm thủ tục đăng ký, đặt cọc và thanh toán tiền mua cổ phần: tại các Đại lý đấu giá.
- Địa điểm tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Thời gian tổ chức đấu giá: sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế đấu giá.
- Thời hạn thanh toán và hoàn trả tiền cọc: sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế đấu giá.
- Tỷ lệ đặt cọc: 10% giá trị tổng số cổ phiếu đăng ký mua tính theo giá khởi điểm bằng đồng Việt Nam, thời hạn đặt cọc sẽ được nêu chi tiết tại Quy chế đấu giá.
- Phương thức thanh toán tiền mua cổ phiếu: chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa của Tổ chức phát hành theo thông tin tại Mục VII.11- Bản cáo bạch này.
- Điều kiện khác cho các nhà đầu tư: Các nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần chào bán tự chịu trách nhiệm về việc đăng ký đấu giá để đảm bảo số lượng cổ phiếu sở hữu sau đợt chào bán thấp hơn 44.500.000 cổ phiếu và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp nhà đầu tư đã đăng ký và nộp tiền mua cổ phần sau khi trúng đấu giá mà dẫn đến sở hữu từ 44.500.000 cổ phiếu trở lên, Tổ Chức Phát Hành sẽ thực hiện hoàn trả lại cho nhà đầu tư số lượng cổ phiếu vượt quá đó theo trình tự quy định của pháp luật.

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày, kể từ ngày CTCP Hạ tầng GELEX được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành được đợt phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày theo đúng quy định.

Thời gian tiến hành dự kiến: Thời gian thực hiện dự kiến này sau khi có Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán của Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước.

Các mốc thời gian dự kiến của đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng thông qua đấu giá:

Bảng 62: Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu do Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp có hiệu lực	D
2	Nộp hồ sơ đăng ký bán đấu giá qua Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh	D đến D + 7
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D đến D + 7
4	Công bố thông tin về đợt đấu giá trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	D + 7 đến D + 10
5	Nhà đầu tư đăng ký nộp tiền cọc	D + 10 đến D + 30
6	Nhà đầu tư nộp phiếu tham dự đấu giá	D + 10 đến D + 30
7	Tổ chức đấu giá tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh	D + 30

STT	Nội dung công việc	Thời gian
8	Thông báo kết quả đấu giá cho các nhà đầu tư trong vòng tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày lập Biên bản xác định kết quả đấu giá	D + 35
9	Trả tiền đặt cọc cho nhà đầu tư không trúng đấu giá	D + 31 đến D + 36
10	Nhà đầu tư trúng đấu giá thanh toán tiền mua cổ phần	D + 31 đến D + 36
11	Báo cáo kết quả giao dịch đến UBCKNN và công bố thông tin theo quy định của pháp luật	D + 36

Trên đây là thời gian dự kiến của đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng thông qua đấu giá, thời gian thực hiện phân phối cổ phiếu thực tế sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường và quyết định của cấp có thẩm quyền của Công ty, đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu chào bán thông qua hình thức chào bán ra công chúng không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Phần cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có) sau khi xử lý bán cho các đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định của pháp luật.

11. Tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX
- Số tài khoản: 8618808888
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao dịch 1

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Do tổ chức phát hành không kinh doanh trong các ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định nên không cần chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

13. Huỷ bỏ đợt chào bán

- Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp việc phân phối không đáp ứng điều kiện tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Tổ chức phát hành phải được bán cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn.
- Phương thức thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu trong trường hợp đợt chào bán bị hủy bỏ: Trong trường hợp UBCKNN quyết định hủy bỏ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 (một) tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 (ba) số liên tiếp và thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ.
- Trong trường hợp quá thời hạn mà Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX vẫn chưa hoàn trả tiền mua, Công ty cam kết sẽ bồi thường thiệt hại cho các nhà đầu tư như sau: Công ty sẽ trả tiền phạt lãi suất đối với số tiền chậm trả nhà đầu tư tương ứng với số ngày chậm trả với lãi suất

bằng trung bình lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm chi trả.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty được xác định theo quy định của pháp luật là 50%;
- ĐHĐCĐ xác định tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định là 50% theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 03/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/09/2025.
- Theo Sổ đăng ký cổ đông của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX tại ngày 01/10/2025, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX là 0%.
- Công ty khuyến cáo các nhà đầu tư nước ngoài nghiên cứu kỹ các quy định pháp luật Việt Nam về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX khi tham gia đấu giá cổ phần.
- Hiện nay, Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX đang triển khai phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng kết hợp đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Thành phố Hồ Chí Minh. Theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 109 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP, Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("GELEX") - công ty mẹ đồng thời là cổ đông lớn đang sở hữu 624.900.000 cổ phiếu tương đương với 79,10% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, thuộc đối tượng phải cam kết tiếp tục nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán và tiếp tục nắm giữ 50% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 06 tháng tiếp theo. Ngoài ra, GELEX cam kết "*không chuyển nhượng 100% số cổ phần đang đang sở hữu trong suốt thời gian UBCK thẩm định hồ sơ chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO) của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX và tiếp tục nắm giữ cho đến ít nhất 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu CTCP Hạ tầng GELEX tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh*". Vì vậy, tỷ lệ sở hữu nước ngoài trong đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng này không vượt quá tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 50%.

15. Các loại thuế có liên quan

15.1. Đối với Công ty

- **Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

- **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật hiện hành.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

15.2. Đối với Nhà đầu tư liên quan đến cổ phiếu chào bán

- **Đối với Nhà đầu tư cá nhân**

  + ***Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán***

  Đối với Nhà đầu tư trong nước: Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại Điểm 2 Điều 16 Nghị định 12/2105/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

  Đối với Nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế thu nhập cá nhân 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng được áp dụng theo quy định tại Điểm 2 Điều 20 Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 về việc "Thu nhập về đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn".

  + ***Thu nhập từ cổ tức***

  Theo Thông tư 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, Nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này, Nhà đầu tư sẽ thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất 5%.

- **Đối với Nhà đầu tư tổ chức**

  + ***Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán***

  Đối với tổ chức trong nước: Theo quy định tại thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/04/2014, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng Thuế suất Thuế Thu nhập doanh nghiệp là 20%.

  Đối với tổ chức nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế theo hướng dẫn tại Thông tư 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014.

  + ***Thu nhập từ cổ tức***

  Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6 Điều 4 Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008.

16. Thông tin về các cam kết

- Theo quy định tại Khoản 3 Điều 15 Nghị định 155/2020/NĐ-CP, các thành viên góp vốn hoặc chủ sở hữu công ty phải cam kết cùng nhau nắm giữ ít nhất 20% vốn điều lệ của tổ chức phát hành tối thiểu là 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (chủ sở hữu ban đầu đồng thời là cổ đông sáng lập của Công

ty) cam kết nắm giữ 35,11% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, tương đương 50% tổng số cổ phiếu thuộc sở hữu của Tập đoàn GELEX hiện nay. Chi tiết như sau:

STT	Cổ đông	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	Số lượng cổ phiếu nắm giữ tại ngày 01/10/2025	Số lượng cổ phiếu nắm giữ sau khi IPO (dự kiến)	Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán	Tỷ lệ cam kết nắm giữ 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Số 0100100512 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/12/2010, được điều chỉnh thay đổi từng thời điểm	624.900.000	624.900.000	312.450.000	35,11%
Tổng cộng			**624.900.000**	**624.900.000**	**312.450.000**	**35,11%**

Như vậy, tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn đảm bảo nắm giữ tối thiểu 20% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX trong 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán. Đồng thời khi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, CTCP Tập đoàn GELEX cam kết nắm giữ 100% số lượng cổ phiếu sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán và 50% trong vòng 06 tháng tiếp theo.

- *Cam kết về việc thực hiện niêm yết trên hệ thống giao dịch chứng khoán:* Ngày 24/11/2025, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành công văn số 1747/SGDHCM-NY, theo đó Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh thông báo về việc Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 111a Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán được bổ sung tại khoản 38 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX cam kết thực hiện niêm yết toàn bộ số cổ phiếu sau khi kết thúc đợt chào bán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 30 ngày (ba mươi ngày) kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng theo quy định tại điểm h Khoản 1 Điều 15 và Khoản 2 Điều 29 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.

- Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX cam kết không phân phối cổ phiếu cho các công ty con

để đảm bảo tuân thủ theo Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp năm 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau*".

- Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX cam kết tối thiểu 10% số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Hạ tầng GELEX phải được bán cho ít nhất 100 nhà đầu tư không phải là cổ đông lớn theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019.

- Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 18 và điểm e Khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 29/11/2019.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Bổ sung nguồn vốn kinh doanh, mở rộng hoạt động đầu tư, kinh doanh thông qua góp vốn vào công ty thành viên và tái cấu trúc tài chính Công ty.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu và kế hoạch sử dụng vốn:

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX là 2.800.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn tám trăm tỷ đồng)* (tính theo mức giá khởi điểm 28.000 đồng/cổ phiếu và giả định chào bán được hết 100.000.000 cổ phiếu) sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến đợt chào bán này sẽ được sử dụng cho mục đích góp vốn vào công ty thành viên và tái cấu trúc tài chính Công ty, với nguyên tắc ưu tiên sử dụng vốn cho các mục đích theo thứ tự từ trên xuống dưới, cụ thể như sau:

Bảng 63: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)	Ghi chú	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Tăng vốn điều lệ cho Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng (Mã số doanh nghiệp: 0202280462) (gọi tắt là "**Titan Hải Phòng**") nhằm bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu để thực hiện "Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) - Giai đoạn 1".	900.000.000.000	Titan Hải Phòng sẽ tăng vốn từ 488,86 tỷ đồng lên 1.774,6 tỷ đồng.	Quý IV/2025-II/2026
2	Tái cấu trúc tài chính Công ty	1.900.000.000.000	Trả nợ gốc và lãi vay của Công ty	Quý IV/2025-

				III/2026
2.1	Trả nợ gốc vay Công ty Cổ phần Điện lực GELEX (**"GEE"**)	400.000.000.000	Theo hợp đồng vay vốn số 01/ 2025/HĐV/GEE-GELEX.INFRA ngày 25/08/2025	Quý IV/2025-I/2026
2.2	Trả nợ gốc vay Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (**"GEX"**)	72.000.000.000	Theo hợp đồng vay vốn số 03/ 2025/HĐVV/GEX-INFRA ngày 25/08/2025	Quý IV/2025-I/2026
2.3	Trả nợ gốc vay Ngân hàng Cathay United Bank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	488.000.000.000	Theo hợp đồng vay kỳ hạn số LN 566/25 ngày 25/09/2025	Quý II/2026-III/2026
2.4	Trả nợ gốc và lãi vay The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch ("Ngân hàng HSBC – Chi nhánh Singapore") và Landesbank Baden-Württemberg theo Hợp đồng cấp tín dụng theo bảo lãnh của SACE số [1] ngày 23/01/2025 (giá trị 38.036.000 USD) ("Hợp đồng"). Trong đó:	940.000.000.000	HSBC – Chi nhánh Singapore sẽ phân bổ số tiền gốc và lãi sau khi nhận được từ Hạ tầng GELEX cho các Bên Cho Vay Ban Đầu (HSBC – Chi nhánh Singapore và Landesbank Baden-Württemberg) theo quy định tại Hợp đồng.	Quý II/2026-III/2026
	- Trả nợ gốc:	*934.000.000.000*		
	- Trả lãi vay:	*6.000.000.000*		
	Tổng cộng (1+2)	**2.800.000.000.000**		

Nguồn: CTCP Hạ tầng GELEX

- Trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến theo phương án đã được phê duyệt nêu trên, căn cứ vào tình hình thực tế, HĐQT Công ty sẽ thực hiện phân bổ số tiền sử dụng vốn như sau:
  + Tiến hành phân bổ số tiền sử dụng vốn theo thứ tự ưu tiên từ (1) đến (2) và tiếp tục ưu tiên theo tuần tự từ (2.1) đến (2.2), (2.3) và đến (2.4) theo phương án sử dụng vốn nêu trên;
  + Xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay, các nguồn vốn khác để bù đắp cho số tiền thiếu hụt trong tổng nhu cầu sử dụng vốn của Công ty.
- Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán lớn hơn 2.800.000.000.000 đồng, ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT sẽ chủ động phân bổ số tiền tăng thêm cho mục đích sử dụng vốn phù hợp, đảm bảo lợi ích của Công ty, tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.

2. Thông tin về việc góp tăng vốn tại Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng

2.1. Thông tin chung về doanh nghiệp được góp vốn

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0202280462 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/03/2025.
- Trụ sở chính: Số 01 Lô 3A - Khu Đô Thị Mới Ngã Năm Sân Bay Cát Bi, Phường Ngô Quyền, TP Hải Phòng.
- Vốn điều lệ hiện tại: 488.860.000.000 đồng.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh Bất động sản.
- Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/09/2025
Tổng tài sản	499.129
Vốn chủ sở hữu	496.924
Doanh thu thuần	-
Doanh thu từ hoạt động tài chính	10.540
Lợi nhuận thuần từ hoạt động SXKD	10.540
Lợi nhuận trước thuế	10.440
Lợi nhuận sau thuế	8.332

Nguồn: Báo cáo tài chính CTCP Titan Hải Phòng

Do Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng mới thành lập ngày 29/03/2025 nên số liệu tài chính tại ngày 30/09/2025 phản ánh cho kỳ kế toán từ ngày 29/03/2025 đến ngày 30/9/2025.

2.2. Mối liên hệ giữa Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX và CTCP Titan Hải Phòng

- CTCP Titan Hải Phòng là công ty con của CTCP Hạ tầng GELEX với tỷ lệ sở hữu hiện nay của Hạ tầng GELEX là 70%.
- Ông Tôn Mạnh Dũng là Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng đồng thời giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX.
- Bà Nguyễn Thị Hoàng Ngân – Kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX đồng thời là Kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng.

2.3. Thông tin về việc góp vốn

- Cơ sở pháp lý CTCP Hạ tầng GELEX thực hiện góp vốn vào CTCP Titan Hải Phòng:
  + Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/10/2025 của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX;
  + Nghị quyết ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng số 1209/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/09/2025 thông qua phương án tăng vốn điều lệ và một số nội dung liên quan.

- Giá trị vốn góp dự kiến: 900.000.000.000 (Chín trăm tỷ) đồng.
- Tỷ lệ sở hữu của Hạ tầng GELEX tại CTCP Titan Hải Phòng trước khi tăng vốn là: 70%.
- Tỷ lệ sở hữu của Hạ tầng GELEX tại CTCP Titan Hải Phòng sau khi tăng vốn là: 70%.
- Nguồn góp vốn vào CTCP Titan Hải Phòng: Hạ tầng GELEX sẽ sử dụng một phần số tiền từ đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng là 900 tỷ đồng để góp tăng vốn điều lệ cho Titan Hải Phòng.
- Thời gian góp vốn dự kiến: Dự kiến Quý IV/2025 – Quý II/2026 sau khi CTCP Hạ tầng GELEX hoàn tất đợt chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng.

2.4. Phương án tăng vốn điều lệ của CTCP Titan Hải Phòng

- Cơ sở pháp lý: Nghị quyết ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng số 1209/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/09/2025 thông qua phương án tăng vốn điều lệ và một số nội dung liên quan.
- Vốn điều lệ trước khi tăng: 488.860.000.000 *(Bốn trăm tám mươi tám tỷ tám trăm sáu mươi triệu)* đồng.
- Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng vốn: 1.774.600.000.000 *(Một nghìn bảy trăm bảy tư tỷ sáu trăm triệu)* đồng.
- Thời gian thực hiện: Dự kiến từ Quý IV/2025 – Quý II/2026.
- Tổng số vốn thu được: 1.285.740.000.000 *(Một nghìn hai trăm tám mươi lăm tỷ bảy trăm bốn mươi triệu)* đồng.
- Mục đích sử dụng vốn thu được: Đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) - Giai đoạn 1 (Tp. Hải Phòng).

2.5. Phương án sử dụng vốn của CTCP Titan Hải Phòng

CTCP Titan Hải Phòng thực hiện đầu tư vào Dự án Khu công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) - Giai đoạn 1 (**"Dự án KCN Trấn Dương – Hòa Bình"**).

b. *Sự cần thiết của đầu tư Dự án*

Trong những năm gần đây, Khu vực Đông Nam Á (ASEAN) đang là điểm đến tích cực của dòng vốn FDI. Kết thúc năm 2024, Việt Nam là nước tăng trưởng GDP cao so với các nước ASEAN, cùng với việc dòng vốn FDI vào Việt Nam tăng nhẹ trong bối cảnh dòng vốn FDI toàn cầu suy giảm. Vì vậy việc thu hút vốn FDI của Việt Nam được đánh giá là khá tích cực.

Thành phố Hải Phòng là địa phương xếp thứ hai toàn quốc về thu hút vốn FDI, nằm trong tam giác kinh tế Hà Nội – Hải Phòng – Quảng Ninh, có thuận lợi về vị trí và hạ tầng giao thông – logistics để thu hút vốn đầu tư công nghiệp. Hơn 70% vốn FDI vào Hải Phòng được đầu tư vào lĩnh vực công nghệ cao, chế biến, chế tạo, logistics. Tốc độ phát triển công nghiệp của Hải Phòng cao hơn bình quân cả nước và bình quân khu vực Đồng bằng sông Hồng. Thị trường Bất động sản Khu công nghiệp tại địa phương có thể duy trì thuận lợi trong ngắn và trung hạn nhờ tình hình hoạt động công nghiệp tích cực. Do vậy, việc đầu tư phát triển các dự án Khu công nghiệp tại Thành phố Hải Phòng sẽ mang lại lợi ích kinh tế cho đơn vị phát triển dự án.

c. *Cơ quan lập và cấp có thẩm quyền phê duyệt chủ trương đầu tư dự án*

- Quyết định số 1466/QĐ-UBND ngày 09/05/2025 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Trấn Dương – Hòa Bình (Khu A), huyện Vĩnh Bảo;
- Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương - Hoà Bình (Khu A) - Giai đoạn 1;
- Quyết định số 1459/QĐ-TTg ngày 01/07/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;
- Quyết định số 65/2025/QĐ-UBND ngày 01/07/2025 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc Ban hành Quy định về chức năng nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0750558686 ngày 11/07/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về việc chứng nhận Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng là chủ đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh kết cấu Hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) – Giai đoạn 1.

d. *Các thông tin chính về dự án*

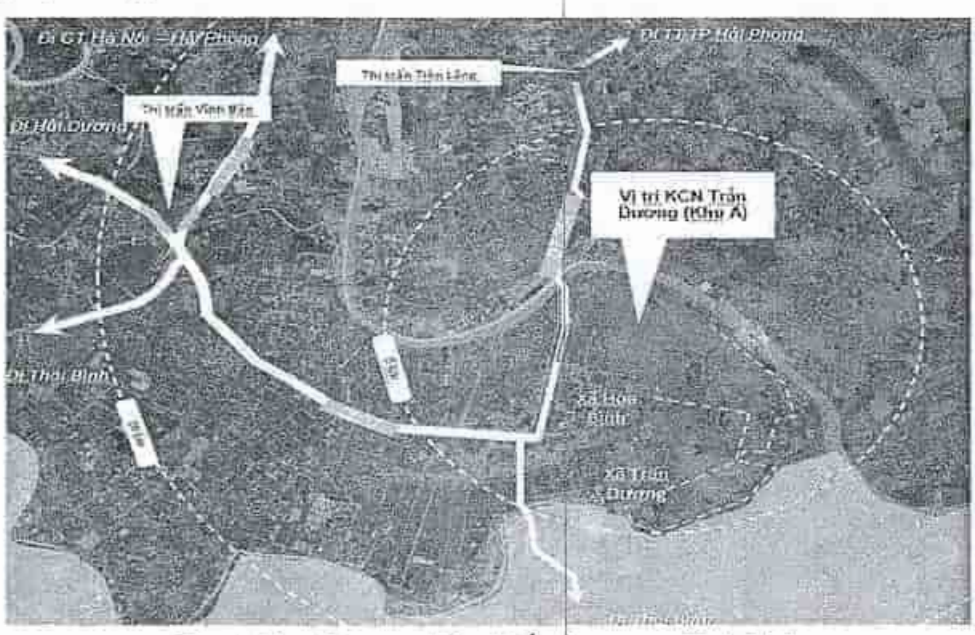
- *Tóm tắt thông tin về dự án:*

Tên dự án	Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh kết cấu Hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) – Giai đoạn 1.
Chủ đầu tư	CTCP Titan Hải Phòng (**"Titan Hải Phòng"**)
Quy mô dự án	207,95 ha. Trong đó: diện tích Khu công nghiệp là 207,64 ha, diện tích đất đấu nối giao thông là 0,31 ha.
Mục tiêu dự án	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) – Giai đoạn 1 theo loại hình khu công nghiệp công nghệ cao
Địa điểm thực hiện dự án	Thuộc địa giới hành chính xã Hoà Bình, huyện Vĩnh Bảo (nay là xã Nguyễn Bỉnh Khiêm), thuộc Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng, Thành phố Hải Phòng.
Thời gian thực hiện dự án	05 (năm) năm, từ Quý I/2025 đến hết Quý IV/2029
Thời gian hoạt động của dự án	50 năm
Tổng vốn đầu tư của dự án	3.259.003.800.000 đồng

- *Mô tả Dự án:*

KCN Trấn Dương - Hòa Bình nằm trong Khu kinh tế ven biển phía Nam Hải Phòng - Thành phố Hải Phòng, được thành lập theo Quyết định số 1511/QĐ-TTg ngày 04/12/2024 của Thủ tướng Chính phủ. Dự án có một mặt tiếp giáp với đường tỉnh 354, có tuyến đường trục chính đấu ra đường huyện 17A, kết nối trực tiếp đến tuyến đường bộ ven biển kết nối với Quảng Ninh và Hưng Yên (tỉnh Thái Bình cũ) đang được triển khai thi công, hiện đã thực hiện trên 70% khối lượng.

Tuyến đường khi hoàn thành sẽ rút ngắn quãng đường và thời gian đến sân bay Cát Bi, cảng Đình Vũ và cảng Lạch Huyện.



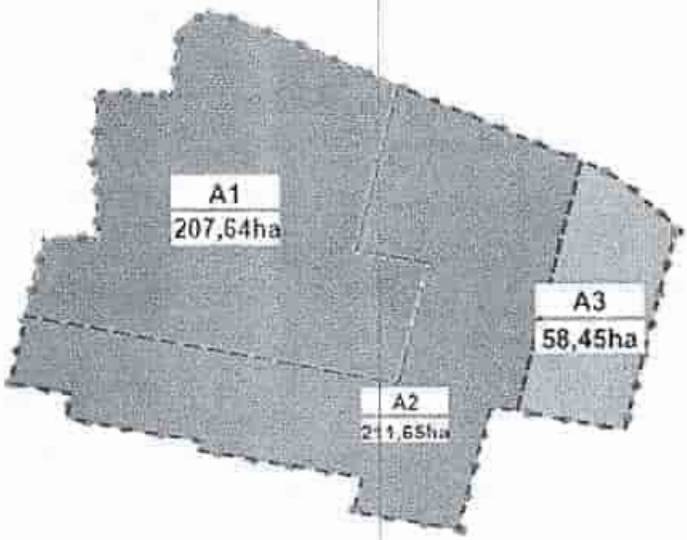
Vị trí Khu Công nghiệp Trần Dương – Hoà Bình

KCN Trần Dương - Hòa Bình (Khu A) - Giai đoạn 1 có tổng mức đầu tư là 3.259 tỷ đồng, thời hạn thực hiện là 50 năm kể từ ngày được chấp thuận chủ trương đầu tư. Dự án được định hướng hình thành tổ hợp công nghiệp công nghệ cao, phù hợp với chiến lược phát triển Hải Phòng theo hướng đô thị thông minh, công nghiệp xanh và chuyển đổi năng lượng bền vững. Dự án do CTCP Titan Hải Phòng – công ty con của CTCP Hạ tầng GELEX làm chủ đầu tư.

Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án được trao cho Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng tại Hội nghị Xúc tiến Đầu tư 2025 diễn ra ngày 15/7/2025, trong khuôn khổ Tuần lễ Hội nghị lần thứ ba Hội đồng Tư vấn Kinh doanh APEC (ABAC 3). Cũng tại Hội nghị Xúc tiến Đầu tư 2025 này, lãnh đạo Hải Phòng cam kết xây dựng một chính quyền kiến tạo, phục vụ tốt nhất mọi hoạt động của các nhà đầu tư và doanh nghiệp.

- *Kế hoạch sử dụng đất Dự án và Tổng mức đầu tư*

Tổng diện tích Dự án là quý ha, trong đó diện tích khu công nghiệp là 207,64 ha thuộc Phân khu A1 nằm trong Khu A của Khu công nghiệp Trần Dương – Hoà Bình.



Phân khu A1 thuộc Khu Công nghiệp Trần Dương – Hoà Bình

Bảng 64: Kế hoạch sử dụng đất Dự án KCN Trấn Dương – Hoà Bình

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất công nghiệp, kho bãi	141,61	68,20
2	Đất khu dịch vụ (Bao gồm đất cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và Cứu hộ cứu nạn)	6,10	2,94
3	Đất hạ tầng kỹ thuật khác (Khu xử lý, trạm điện, trạm bơm.....)	6,72	3,24
4	Bãi đỗ xe	0,81	0,39
5	Đất cây xanh chuyên dụng	21,10	10,16
6	Sông, suối, kênh, rạch	4,01	1,93
7	Đất giao thông	27,29	13,14
	Tổng cộng	**207,64**	**100,00**

Nguồn: CTCP Titan Hải Phòng

- *Tổng mức đầu tư của Dự án là 3.259.003.800.000 đồng*
- *Tổng chi phí đầu tư:*

CTCP Titan Hải Phòng thực hiện phân kỳ đầu tư theo giai đoạn cụ thể như sau:

Bảng 65: Kế hoạch chi đầu tư Dự án KCN Trấn Dương – Hoà Bình

Đơn vị: tỷ đồng

Năm	Hạng mục			Tổng
	Đền bù	Giá trị xây dựng	Chi phí khác	
Lũy kế đến 2025	-	-	31,98	**31,98**
2026	435,80	390,69	79,02	**905,51**
2027	242,11	564,32	121,05	**927,48**
2028	290,54	416,73	146,50	**853,77**
2029	-	364,64	175,62	**540,26**
Tổng cộng	**968,45**	**1.736,38**	**554,17**	**3.259,00**

Nguồn: CTCP Titan Hải Phòng

- *Chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của Dự án:*

Bảng 66: Các chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của Dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu kinh tế	12%
2	IRR Dự án	26,3%
3	NPV	426,9 tỷ đồng
4	Thời gian hoàn vốn	5 năm

Nguồn: CTCP Titan Hải Phòng

- *Cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng:*

Căn cứ vào nhu cầu của CTCP Titan Hải Phòng để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu Hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) – Giai đoạn 1 và căn cứ khả năng tài chính và năng lực của CTCP Titan Hải Phòng, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 đã cam kết cấp một khoản tín dụng tối đa là 2.770.143.800.000 VND tương đương với 85% tổng vốn đầu tư của dự án để nhà đầu tư thực hiện dự án. Hiện nay CTCP Titan Hải Phòng chưa sử dụng đến vốn vay ngân hàng để triển khai Dự án này.

e. ***Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi:*** Không có

f. ***Thông tin về tình hình triển khai dự án***

- Cơ sở pháp lý để triển khai dự án: Với Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0750558686 ngày 11/07/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về việc chứng nhận Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng là chủ đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh kết cấu Hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương – Hoà Bình (Khu A) – Giai đoạn 1, Titan Hải Phòng đã đủ điều kiện để thực hiện triển khai Dự án theo kế hoạch đề ra.
- Tiến độ thực hiện dự án (tổng thể): Hiện nay, Dự án đang trong Giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Các công việc đã triển khai trong Tháng 7 và Tháng 8 năm 2025 gồm:
  + Cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư,
  + Hoàn thành trích đo địa chính và cắm mốc giải phóng mặt bằng,
  + Được Hội đồng nhân dân Thành phố thông qua danh mục dự án thu hồi đất,
  + Làm việc với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã về thủ tục chuyển đổi đất lúa,
  + Lập Kế hoạch lựa chọn nhà thầu cho các gói thầu thuộc Giai đoạn chuẩn bị đầu tư (đang trình duyệt),
  + Làm việc với địa phương về Kế hoạch triển khai công tác giải phóng mặt bằng,
  + Chuẩn bị lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, Khảo sát địa chất, Báo cáo đánh giá tác động môi trường, Trạm xử lý nước thải...
- Kế hoạch thực hiện tiếp theo:
  + Thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ tái định cư: từ Quý IV/2025
  + Công tác lập, thẩm định, phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công: Quý IV/2025 – Quý I/2026;
  + Khởi công xây dựng dự án: Quý II/2026.
- Những thay đổi so với phương án được phê duyệt: Không có

g. ***Tình hình thu xếp vốn đối với dự án:***

- Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

Bảng 67: Tình hình thu xếp vốn Dự án đến thời điểm hiện nay

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Cơ cấu nguồn vốn theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư		Tình hình thu xếp vốn đến 30/09/2025		Tình hình sử dụng vốn đến 30/09/2025	
		Tổng vốn đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị vốn đã thu xếp luỹ kế	Giá trị vốn còn lại cần thu xếp	Vốn đã sử dụng	Vốn còn lại
		(1)	(2)	(3)	(4)=(1)-(3)	(5)	(6)=(1)-(5)
1	Vốn chủ sở hữu	488,86	15%	488,86	-	1,5	487,36
2	Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác	2.770,14	85%	-	2.770,14	-	-
	Tổng cộng	**3.259**	**100%**	**488,86**	**2.770,14**	**1,5**	**487,36**

Nguồn: CTCP Titan Hải Phòng

Với số vốn chủ sở hữu là 488,86 tỷ đồng (tương đương 15% tổng mức đầu tư Dự án) và cam kết cấp tín dụng tối đa lên tới 2.770,14 tỷ đồng từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1, Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng đáp ứng đủ nguồn vốn để triển khai Dự án. Tuy nhiên, ĐHĐCĐ Titan Hải Phòng đã quyết định tăng vốn chủ sở hữu nhằm các mục tiêu sau:

+ Tỷ lệ vốn chủ sở hữu cao đảm bảo năng lực tài chính vững mạnh, nâng cao uy tín của Công ty với cơ quan quản lý, ngân hàng và nhà đầu tư thứ cấp;
+ Vốn chủ sở hữu cao giúp công ty chủ động bố trí vốn cho giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng trong các giai đoạn đầu của dự án, đồng thời hạn chế phụ thuộc vào tiến độ giải ngân tín dụng, qua đó đẩy nhanh tiến độ dự án;
+ Giảm áp lực vay vốn ngân hàng, từ đó giảm chi phí lãi vay và rủi ro biến động lãi suất. Từ đó tăng hệ số an toàn tài chính, cải thiện các chỉ số Nợ/Vốn chủ sở hữu và khả năng trả nợ.

- Tiến độ sử dụng vốn như sau:

Bảng 68: Tiến độ sử dụng vốn Dự án

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Nội dung	Đã thực hiện đến 30/09/2025	Kế hoạch thực hiện					
			Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Tổng
		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)=(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)
1.	Chi phí giải phóng mặt bằng		-	435,80	242,11	290,54	-	**968,45**
2.	Chi phí xây dựng		-	390,69	564,32	416,73	364,64	**1.736,38**
3.	Chi phí thiết bị		-	18,08	26,11	19,28	16,87	**80,34**
4.	Chi phí quản lý dự án		1,66	3,73	3,73	3,73	3,73	**16,58**

5.	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	0,68	28,05	13,77	2,75	2,81	2,45	**49,83**
6.	Chi phí khác	0,82	2,27	22,58	25,87	58,10	89,99	**198,81**
7.	Chi phí dự phòng		-	20,86	62,59	62,58	62,58	**208,61**
	TỔNG CỘNG	**1,50**	**31,98**	**905,51**	**927,48**	**853,77**	**540,26**	**3.259,00**

Nguồn: CTCP Titan Hải Phòng

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ của Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng số 1209/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/09/2025, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng sẽ được sử dụng từ năm 2026 đến hết năm 2027. Với tổng số vốn sau khi tăng là 1.774,6 tỷ đồng, sẽ giúp đơn vị chủ động về nguồn vốn kinh doanh trong các năm đầu dự án.

Số tiền dự kiến chi luỹ kế trong năm 2026 và 2027 của dự án là 1.832,99 tỷ đồng, cao hơn số tiền Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng dự kiến thu từ đợt chào bán cho các cổ đông.

3. Tái cấu trúc tài chính Công ty

Công ty sẽ sử dụng 1.900 tỷ đồng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng để thực hiện tái cấu trúc tài chính của Công ty, cụ thể như sau:

3.1. Trả nợ gốc vay Công ty Cổ phần Điện lực GELEX

- Căn cứ thực hiện:
  + Nghị quyết HĐQT số 52C/2025/NQ-HĐQT ngày 25/08/2025;
  + Hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐV/GEE-GELEX.INFRA ngày 25/08/2025.
- Mối quan hệ giữa Công ty và Bên cho vay: Công ty Cổ phần Điện lực GELEX ("GEE") là bên có liên quan của Hạ tầng GELEX do GEE và Hạ tầng GELEX có cùng công ty mẹ.
- Hạn mức cho vay: 700.000.000.000 đồng
- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản vào tài khoản của Hạ tầng GELEX
- Lãi suất cho vay: 5,5%/năm
- Kỳ hạn vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân
- Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh
- Tài sản bảo đảm: Tín chấp
- Theo hợp đồng vay vốn số 01/2025/HĐV/GEE-GELEX.INFRA, GEE đã giải ngân cho Hạ tầng GELEX vay số tiền 700.000.000.000 đồng, bao gồm: 400.000.000.000 đồng được sử dụng để nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Titan Corporation từ GELEX và 300.000.000.000 đồng cho mục đích góp vốn vào Công ty TNHH FIH (Vietnam).
- Số dư nợ tại ngày 30/09/2025: 700.000.000.000 đồng
- Hạ tầng GELEX sẽ sử dụng 400.000.000.000 đồng thu được từ đợt chào bán để trả cho GEE theo mục đích nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Titan Corporation.
- Thời gian dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để trả cho GEE: Quý IV/2025 – Quý I/2026.

3.2. Trả nợ gốc vay Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX

- Căn cứ thực hiện:
  + Nghị quyết HĐQT số 52C/2025/NQ-HĐQT ngày 25/08/2025;
  + Hợp đồng vay vốn số 03/2025/HĐVV/GEX-INFRA ngày 25/08/2025.
- Mối quan hệ giữa Công ty và Bên cho vay: Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("GELEX") là công ty mẹ của Hạ tầng GELEX.
- Hạn mức cho vay: 1.300.000.000.000 đồng
- Phương thức giải ngân: Chuyển khoản vào tài khoản của Hạ tầng GELEX
- Lãi suất cho vay: 5,5%/năm
- Kỳ hạn vay: 06 tháng kể từ ngày giải ngân
- Mục đích sử dụng vốn: Bổ sung vốn phục vụ Hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tài sản bảo đảm: Tín chấp
- Theo Hợp đồng vay vốn số 03/2025/HĐVV/GEX-INFRA, tổng số tiền GELEX đã giải ngân cho Hạ tầng GELEX vay số tiền 910.000.000.000 đồng, bao gồm 560.000.000.000 đồng để thực hiện thanh toán một phần giá chuyển nhượng và bù trừ công nợ khi nhận chuyển nhượng Công ty TNHH Titan Corporation từ GELEX và các khoản thanh toán khác, và 350.000.000.000 đồng cho mục đích đặt cọc đấu giá dự án tại Đồng Nai.
- Số dư nợ tại ngày 30/09/2025 theo Hợp đồng số 03/2025/HĐVV/GEX-INFRA: 460.000.000.000 đồng, trong đó dư nợ 110.000.000.000 đồng để thực hiện thanh toán một phần giá chuyển nhượng và bù trừ công nợ khi nhận chuyển nhượng Công ty TNHH Titan Corporation từ GELEX và các khoản thanh toán khác; và 350.000.000.000 đồng cho mục đích đặt cọc đấu giá dự án tại Đồng Nai.
- Hạ tầng GELEX sẽ sử dụng số tiền 72.000.000.000 đồng từ đợt chào bán để trả nợ khoản vay GELEX liên quan đến việc nhận chuyển nhượng Công ty TNHH Titan Corporation và các khoản thanh toán khác.
- Thời gian dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để trả cho GELEX: Quý IV/2025 – Quý I/2026.

3.3. Trả nợ gốc vay Ngân hàng Cathay United Bank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

- Căn cứ thực hiện:
  + Nghị quyết HĐQT số 64/2025/NQ-HĐQT ngày 25/09/2025;
  + Hợp đồng vay kỳ hạn số LN566/25 ngày 25/09/2025.
- Mối quan hệ giữa Công ty và Bên cho vay: Không có
- Hạn mức cho vay: 748.000.000.000 đồng
- Phương thức giải ngân: Giải ngân bằng VND. Chuyển khoản vào tài khoản của Hạ tầng GELEX tại Cathay United Bank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh
- Lãi suất cho vay: Là lãi suất trung bình cộng của các lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân bằng VND kỳ hạn 12 tháng của 4 Ngân hàng TMCP Nhà nước cộng với 3%/năm.

  Lãi suất tại kỳ tính lãi đầu tiên: 7,675%/năm
- Kỳ hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân

- Kỳ tính lãi và Kỳ trả lãi: 3 tháng/lần
- Tài sản bảo đảm: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện lực GELEX (GEE) thuộc sở hữu của Tập đoàn GELEX.
- Mục đích sử dụng vốn: Tài trợ việc mua vốn chủ sở hữu tại Công ty TNHH Titan Corporation từ CTCP Tập đoàn GELEX và/hoặc bù đắp việc mua vốn chủ sở hữu mà Bên vay đã dùng nguồn vốn tự có hoặc đã vay từ các cá nhân hoặc tổ chức để thanh toán.

  Trong đó: Tổng số tiền đã giải ngân 488.000.000.000 đồng (trên tổng hạn mức tín dụng 748.000.000.000 đồng).
- Công ty sẽ sử dụng 488.000.000.000 đồng từ đợt chào bán để trả nợ trước hạn gốc vay cho Ngân hàng Cathay United Bank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.
- Biện pháp bổ sung: Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ký hợp đồng bảo lãnh thanh toán cho toàn bộ nghĩa vụ của Hạ tầng GELEX.
- Thời gian dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để trả cho Cathay United Bank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh: Quý II – Quý III/2026.
- Đồng tiền vay/trả nợ: VND (đồng Việt Nam)

3.4. Trả nợ gốc và lãi vay Ngân hàng HSBC Singapore và Landesbank Baden-Württemberg

- Căn cứ thực hiện:
  + Nghị quyết HĐQT số 05/2025/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025;
  + Công văn số 800/NHNN/QLNH ngày 07/02/2025 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về việc xác nhận đăng ký khoản vay nước ngoài;
  + Hợp đồng cấp tín dụng theo bảo lãnh của SACE số [1] ngày 23/01/2025 giá trị 38.036.000 USD.
- Mối quan hệ giữa Công ty và Bên cho vay: Không có
- Hạn mức cho vay: 38.036.000 USD (tương đương 971.819.800.000 đồng tính theo tỷ giá tại thời điểm tháng 1/2025 là 25.550 đồng/USD).
- Phương thức giải ngân: Giải ngân bằng đồng USD. Chuyển khoản vào tài khoản của Hạ tầng GELEX tại HSBC Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội
- Thời hạn vay: 60 tháng kể từ ngày giải ngân
- Tài sản bảo đảm: Cổ phiếu VGC thuộc sở hữu của Công ty.
- Mục đích sử dụng vốn (theo Nghị quyết HĐQT số 05/2025/NQ-HĐQT ngày 09/01/2025):
  + Tăng vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("PXL") để đầu tư Dự án Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn tại xã Long Sơn, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Tp. Hồ Chí Minh): 934.232.880.000 đồng, số tiền giải ngân thực tế bằng đồng Đô la Mỹ (USD) sẽ được đổi tương ứng theo tỷ giá tại thời điểm giải ngân;
  + Trả phí bảo lãnh SACE trả trước theo điều khoản vay: 2,8% giá trị khoản vay, tối đa 1.065.008 USD.
- Lãi suất USD: là lãi suất tham chiếu (SOFR) cộng 1,45%/năm

(SOFR viết tắt của Secured Overnight Finance Rate, là lãi suất qua đêm có đảm bảo bằng trái phiếu kho bạc Mỹ và được công bố công khai bởi Ngân hàng Dự trữ liên bang New York)

- Kỳ tính lãi: 6 tháng 1 lần bắt đầu từ ngày 21/02/2025.

  Lãi suất tại kỳ tính lãi đầu tiên 5,56475%/năm;

- Công ty sẽ sử dụng 940.000.000.000 đồng thu được từ đợt chào bán để trả trả nợ gốc và lãi vay cho các bên cho vay là The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch ("Ngân hàng HSBC – Chi nhánh Singapore") và Landesbank Baden-Württemberg theo Hợp đồng cấp tín dụng theo bảo lãnh của SACE số [1] ngày 23/01/2025.

  Đây là hợp đồng cho vay hợp vốn, trong đó Ngân hàng HSBC – Chi nhánh Singapore là đại diện các bên cho vay nước ngoài, đồng thời là Bên Thu Xếp thứ nhất. Các Bên Cho Vay Ban Đầu gồm Ngân hàng HSBC – Chi nhánh Singapore và Landesbank Baden-Württemberg.

  Thông tin số tiền đã giải ngân cho Hạ tầng GELEX vay như sau:

Bên cho vay	Số tiền (USD)
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, chi nhánh Singapore	24.025.974
Landesbank Baden-Württemberg	14.010.026
Tổng cộng	**38.036.000**

  Số tiền vay 38.036.000 USD (tương đương 971.819.800.000 đồng tính theo tỷ giá tại thời điểm ngày 21/02/2025 là 25.550 đồng/USD) đã được Công ty sử dụng cho đúng mục đích vay gồm:

  + 36.970.992 USD: góp tăng vốn vào PXL;
  + 1.065.008 USD: Trả phí bảo lãnh SACE.

  (Công ty sử dụng 940.000.000.000 đồng từ đợt chào bán để trả cho gốc và lãi vay cho các Bên cho vay).

- Hạ tầng GELEX sẽ thanh toán số tiền gốc và lãi cho Ngân hàng HSBC – Chi nhánh Singapore, mỗi khoản thanh toán mà HSBC – Chi nhánh Singapore nhận được từ Hạ tầng GELEX sẽ được phân bổ cho các Bên Cho Vay Ban Đầu theo tỷ lệ cho vay quy định tại Hợp đồng cấp tín dụng theo bảo lãnh của SACE số [1]. Số tiền gốc và lãi phải trả cụ thể như sau:

  + Số tiền gốc phải trả: 934.000.000.000 đồng
  + Số tiền lãi: 6.000.000.000 đồng

  (Dự kiến cho kỳ tính lãi từ ngày 22/08/2025 đến ngày 23/01/2026: 911.317,47 USD (ước tính tương đương với = 23.908.413.825 đồng theo tỷ giá bán USD/VND ngày 30/09/2025[15])

- Đồng tiền vay/trả nợ: USD.

[15] (155 ngày x 5,56475%/năm)/360 ngày x 38.036.000 usd x 26.235 đồng/usd = 23.908.413.825 đồng

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza, 16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 7105 0000 Fax: (84-24) 6288 5678

Website: www.deloitte.com/vn

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIX

Trụ sở chính: Tầng 22, số 52 Phố Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Số điện thoại: (84-24) 4456 8888 Fax: (84-24) 3978 5380

Website: https://vixs.vn

Ý kiến của Tổ chức Tư vấn về đợt chào bán:

Những thông tin về đợt chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 thông qua. Công ty dự kiến chào bán lần đầu ra công chúng (IPO) 100.000.000 cổ phiếu theo hình thức đấu giá công khai (tương ứng với tỷ lệ chào bán/số lượng vốn đang lưu hành là 12,66%), mức giá khởi điểm để đấu giá là 28.000 đồng/cổ phiếu, cao hơn 2,32 lần so với giá trị sổ sách của Công ty (hợp nhất) tại thời điểm 30/09/2025 (12.088 đồng/cổ phiếu) và phù hợp với phương pháp định giá của Công ty quy định tại Mục 6 Phần VII – Bản cáo bạch này.

Là một tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX nhận thấy nếu không có những biến động bất thường tác động đến đợt phát hành của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX thì kế hoạch chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng của Hạ tầng GELEX đưa ra là hợp lý và mang tính khả thi. Với triển vọng thị trường chứng khoán đang có những tín hiệu tích cực, cùng với việc duy trì được lợi nhuận của Công ty trong những năm qua, Tổ chức tư vấn cho rằng Công ty có thể hoàn thành đợt chào bán theo đúng kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra với góc độ của một tổ chức tư vấn tài chính doanh nghiệp, dựa trên các thông tin chúng tôi đã thu thập và đánh giá trên lý thuyết về lĩnh vực tài chính và chứng khoán. Những nhận xét đánh giá của chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu phát hành và tính chắc chắn của những số liệu trong kế hoạch sử dụng vốn của Công ty cũng như sự thành công của đợt phát hành. Nhận xét chỉ mang tính tham khảo.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XII. PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05/12/2016 và Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi gần nhất lần thứ 12 ngày 28/08/2025;

Phụ lục 2: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX số 03/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 15/09/2025, kèm Phụ lục 01 về Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng; Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/10/2025, kèm Phụ lục 01 về sửa đổi một số nội dung của phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng;

Phụ lục 3: Nghị quyết HĐQT số 61/2025/NQ-HĐQT ngày 15/09/2025 về việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán; Nghị quyết HĐQT số 75/2025/NQ-HĐQT ngày 15/10/2025 về việc Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung tại Nghị quyết HĐQT số 61/2025/NQ-HĐQT ngày 15/09/2025;

Phụ lục 4: Điều lệ của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX;

Phụ lục 5: Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) năm 2023, 2024 được kiểm toán; Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) bán niên năm 2025 đã soát xét; Báo cáo tài chính (riêng và hợp nhất) Quý III/2025 của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX;

Phụ lục 6: "Báo cáo kiểm toán vốn điều lệ đã góp cho giai đoạn từ ngày 05/12/2026 (ngày thành lập) đến ngày 30/06/2025" được kiểm toán theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 0352/VN1A-HN-BC ngày 11/09/2025 của Deloitte;

Phụ lục 7: Tài liệu liên quan đến phương án sử dụng vốn cho mục đích tăng vốn điều lệ cho CTCP Titan Hải Phòng để thực hiện dự án:

- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 1209/2025/NQ-DHĐCĐ ngày 12/9/2025 về việc chào bán cổ phần để tăng vốn điều lệ của CTCP Titan Hải Phòng;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202280462 do Sở Tài chính Thành phố Hải Phòng cấp ngày 29/03/2025 (CTCP Titan Hải Phòng).
- Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 24/06/2025 của UBND thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương - Hoà Bình (Khu A) - Giai đoạn 1;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Mã số dự án 0750558686 ngày 11/07/2025 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về việc chứng nhận Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng là chủ đầu tư Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh kết cấu Hạ tầng Khu công nghiệp Trấn Dương - Hoà Bình (Khu A) - Giai đoạn 1.

Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÊ TUẤN ANH

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

BÙI ĐĂNG KHOA

TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯƠNG THANH TÙNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THỊ HOÀNG NGÂN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIX
TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN VIX

TRƯƠNG NGỌC LÂN