

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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



CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

MỤC LỤC

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

HỢP C
KI
DE
VI
TNG

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Tổng Giám đốc

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Số: 0584 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Trần Xuân Ánh

Phó Tổng Giám đốc

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Nguyễn Thị Ngân

Kiểm toán viên

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị: VND

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



Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

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

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập biểu/Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị: VND

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

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

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

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

Đơn vị: VND

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



Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

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

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

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

(*) Theo Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty Viglacera - CTCP đã thông qua phương án sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera là công ty con gián tiếp của Công ty vào Tổng Công ty Viglacera - CTCP, tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty đang thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn tất việc sáp nhập trên.

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

(i) Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu:

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

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

(ii) Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera:

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

(iii) Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long:

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

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

(iv) Công ty Cổ phần Từ Liêm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

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

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định vô hình

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Phần mềm máy tính

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

Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

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

Quyền khai thác tài nguyên

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

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

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

Tài sản cố định vô hình khác

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

Thuê tài sản

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

Công ty là bên cho thuê

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

Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Các khoản trả trước

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

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

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

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

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

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

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

Chi phí phải trả

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

Các khoản dự phòng phải trả

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

Người mua trả tiền ngắn hạn

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản

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

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

100%
CỔ
KIỂM
TOÁN
VIỆT
NAM

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

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

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

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

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

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

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

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

	23.880.988.963	16.955.270.855
--	----------------	----------------

b. Dài hạn		
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	4.266.810.286	-
	4.266.810.286	-

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

	2.142.749.698	-
--	---------------	---

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

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

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

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Số dư đầu năm	10.417.769.024.730	11.601.676.107.674	550.058.213.778	31.129.992.894	10.458.862.777	22.611.092.201.853
Tăng trong năm	95.800.000	23.821.369.845	3.092.117.374	2.733.373.046	490.000.000	30.232.660.265
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.108.612.539.324	42.397.712.748	93.044.816.739	52.437.805.705	2.527.947.354	1.299.020.821.870
Giảm do thoái vốn công ty con	(430.688.362.147)	(4.438.428.067.373)	(151.553.903.027)	-	(490.000.000)	(5.021.160.332.547)
Chuyển từ tài sản cố định thuê tài chính	-	62.221.755.786	9.904.788.180	-	-	72.126.543.966
Thanh lý, nhượng bán	-	(768.483.096)	(1.188.620.959)	-	-	(1.957.104.055)
Điều chỉnh sang công cụ, dụng cụ	-	-	-	(342.721.800)	(55.450.000)	(398.171.800)
Phân loại lại	-	406.934.514	(555.634.514)	148.700.000	-	-
Giảm do quyết toán	(5.223.598.946)	-	-	-	-	(5.223.598.946)
Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính	-	1.889.955.832	735.066.022	-	1.639.400	2.626.661.254
(Giảm) khác	(78.661.054)	-	(2.740.545.455)	-	-	(2.819.206.509)
Số dư cuối năm	11.090.486.741.907	7.293.217.285.930	500.796.298.138	86.107.149.845	12.932.999.531	18.983.540.475.351
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	3.366.087.339.856	4.531.989.602.406	288.830.593.148	26.065.367.707	7.707.841.767	8.220.680.744.884
Khấu hao trong năm	439.155.727.429	520.962.991.605	28.236.144.136	4.239.758.662	964.747.159	993.559.368.991
Giảm do thoái vốn công ty con	(103.855.605.211)	(601.480.054.238)	(39.842.290.224)	-	(24.162.795)	(745.202.112.468)
Chuyển từ tài sản cố định thuê tài chính	-	33.520.509.280	6.717.138.056	-	-	40.237.647.336
Thanh lý, nhượng bán	-	(740.908.520)	(1.135.703.232)	-	-	(1.876.611.752)
Điều chỉnh sang công cụ, dụng cụ	-	-	-	(321.168.341)	(25.630.227)	(346.798.568)
Phân loại lại	(43.477.601)	(6.770.119)	(134.285.602)	184.533.322	-	-
Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính	-	1.325.691.149	560.534.355	-	1.515.771	1.887.741.275
(Giảm) khác	(50.783.751)	-	(237.414.100)	-	-	(288.197.851)
Số dư cuối năm	3.701.293.200.722	4.485.571.061.563	282.994.716.537	30.168.491.350	8.624.311.675	8.508.651.781.847
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	7.051.681.684.874	7.069.686.505.268	261.227.620.630	5.064.625.187	2.751.021.010	14.390.411.456.969
Tại ngày cuối năm	7.389.193.541.185	2.807.646.224.367	217.801.581.601	55.938.658.495	4.308.687.856	10.474.888.693.504

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

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

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

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

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Quyền khai thác tài nguyên	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu năm	164.330.404.785	3.305.486.937	16.658.478.434	93.259.704.164	385.766.009.786	8.674.997.834	671.995.081.940
Tăng trong năm	-	-	5.423.503.948	-	-	-	5.423.503.948
Số dư cuối năm	164.330.404.785	3.305.486.937	22.081.982.382	93.259.704.164	385.766.009.786	8.674.997.834	677.418.585.888
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu năm	27.724.772.889	715.584.837	9.406.644.449	22.743.253.459	64.804.932.436	1.094.845.420	126.490.033.490
Khấu hao trong năm	6.211.712.589	165.274.347	1.339.306.916	2.186.773.796	11.081.603.972	433.749.887	21.418.421.507
Số dư cuối năm	33.936.485.478	880.859.184	10.745.951.365	24.930.027.255	75.886.536.408	1.528.595.307	147.908.454.997
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu năm	136.605.631.896	2.589.902.100	7.251.833.985	70.516.450.705	320.961.077.350	7.580.152.414	545.505.048.450
Tại ngày cuối năm	130.393.919.307	2.424.627.753	11.336.031.017	68.329.676.909	309.879.473.378	7.146.402.527	529.510.130.891

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

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

16. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

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

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

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

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

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

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

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

Công ty

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

Năm nay

4 công ty
7 công ty
1 công ty

Năm trước

2 công ty
9 công ty
0 công ty



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

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

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

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	VND	Giá gốc	Dự phòng	VND
	Giá trị hợp lý			Giá trị hợp lý		
Công ty Cổ phần Viwaco (iii)	120.734.325.759	-	241.470.000.000	120.734.325.759	-	179.170.740.000
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	(623.330.293)	(i)	1.305.017.929	(623.330.293)	(i)
Công ty Cổ phần Visaho	5.400.000.000	-	(i)	5.400.000.000	-	(i)
Các đơn vị khác	2.752.664.415	(590.183.491)	(i)	2.752.664.415	(590.183.491)	(i)
	130.192.008.103	(1.213.513.784)		130.192.008.103	(1.213.513.784)	

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

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

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

21. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

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

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

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

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

25. PHẢI TRẢ KHÁC

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

- (i) Kinh phí được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m³/năm". Trong năm 2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28 tháng 11 năm 2022 phê duyệt quyết toán chi phí đầu tư và các nguồn kinh phí thực hiện dự án này và giao cho Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công ty chủ động lựa chọn đơn vị thẩm định giá xác định giá trị tài sản thuộc sở hữu nhà nước để hoàn trả. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng Công ty Viglacera và đơn vị thẩm định giá đang thực hiện xác định giá trị tài sản nêu trên.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

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

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

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

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

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

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

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

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

28. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI, THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI PHẢI TRẢ

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

29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

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

30. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Cổ phiếu

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

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

Vốn điều lệ

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

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

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

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

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

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

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

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

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

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

36. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

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

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

38. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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

39. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

41. THU NHẬP KHÁC

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

42. CHI PHÍ KHÁC

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

43. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	496.251.078.467	429.856.467.094
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.092.312.561	9.299.041.119
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	526.343.391.028	439.155.508.213

44. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

45. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Bảo lãnh

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

Cam kết thuê hoạt động

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

Cam kết góp vốn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập biểu/Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 02 năm 2025

