CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX ***GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY*** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** ---
Số/No.: 27/2026/CBTT-HTGL	*Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026* *Hanoi, March 25, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:	**- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước** **- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh**
To:	***- State Securities Commission of Vietnam*** ***- Hochiminh Stock Exchange***

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Name of organization: GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* GEL

- Địa chỉ: Tòa nhà GELEX, số 52 Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

Address: GELEX Tower, No. 52 Le Dai Hanh Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam

- Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 024 7306 3628 Fax:

- E-mail: gelexenergy@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:*

Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX trân trọng công bố/*GELEX Infrastructure Joint Stock Company respectfully disclosure information:*

- Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính năm 2025 so với năm 2024.

  The audited Separate financial statements for 2025 and The Explanatory document on fluctuations in profit after tax in the 2025 financial statements compared to 2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/03/2026 tại đường dẫn: https://gelex-infra.vn/doc-cat/cong-bo-thong-tin

This information was published on the company's website on March 25, 2026, as in the link: https://gelex-infra.vn/doc-cat/cong-bo-thong-tin

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

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng năm 2025 và Văn bản giải trình/ *The Separate financial statements for 2025 and The Explanatory document.*

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
Người ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclose information

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Bùi Đăng Khoa

Bui Dang Khoa

HẠ TẦNG GELEX
GELEX INFRA

Số: 62 /HTGL/CV-TCKH

V/v: *Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính năm 2025 so với năm 2024*
Re: Explanation of Profit after tax fluctuations in the 2025 financial statements for 2025 compared to 2024

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2026
Hanoi, March 25th, 2026

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

- *Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;*
- *Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh Năm 2025 của Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX.*
- *Pursuant to the Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on securities;*
- *Pursuant to the financial results for 2025 of GELEX INFRA Joint Stock Company.*

Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX - mã chứng khoán GEL giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp so với năm 2024 như sau:

GELEX INFRA Joint Stock Company - Stock Code GEL provides explanation of profit after tax fluctuations compared to 2024 as follows:

STT *No.*	**Chỉ tiêu** *Indicator*	**ĐVT** *Currency*	**Báo cáo Riêng** *Separate financial statements*	**Báo cáo hợp nhất** *Consolidated financial statements*
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2025 *Profit after tax for 2025*	Tỷ đồng *VND billion*	378,68	1.393,74
2	Lợi nhuận sau thuế năm 2024 *Profit after tax for 2024*	Tỷ đồng *VND billion*	529,99	1.098,75
3	Biến động so với năm trước *Variances compared to the last year*	Tỷ đồng *VND billion*	-151,31	294,99
4	Tỷ lệ biến động so với năm trước *Variance percentage compared to the last year*	%	-28,55%	26,85%

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 151,31 tỷ đồng so với năm trước. Mức giảm này chủ yếu do trong năm 2024, Công ty đã ghi nhận khoản lãi từ việc chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính dài hạn, trong khi khoản thu nhập này không phát sinh trong năm 2025. Bên cạnh đó, chi phí tài chính tăng 47,16 tỷ đồng, chủ yếu do gia tăng các khoản vay nhằm phục vụ hoạt động đầu tư. Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng tăng 20,68 tỷ đồng, phản ánh việc Công ty tăng cường các hoạt động quản trị và điều hành trong năm.

Profit after corporate income tax for 2025, as presented in the Separate Financial Statements, decreased by VND 151.31 billion compared to the prior year. This decrease was primarily attributable to the recognition of gains from the disposal of long-term financial investments in 2024, which did not recur in 2025. In addition, Financial expenses increased by VND 47.16 billion, mainly driven by higher borrowings to support investment activities. General and administrative expenses also increased by VND 20.68 billion, reflecting the Company's enhanced corporate governance and management activities during the year.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 294,99 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ các nguyên nhân sau:

Profit after corporate income tax for 2025, as presented in the Consolidated Financial Statements increased by VND 294.99 billion compared to the prior year, mainly attributable to the following factors:

- Lợi nhuận kế toán trước thuế của Công ty tăng 403,42 tỷ đồng so với năm trước do:

  Profit before tax increased by VND 403.42 billion compared to prior year, primarily due to:

  + Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 645 tỷ đồng so với năm trước chủ yếu đến từ sự tăng trưởng tích cực về doanh thu từ lĩnh vực bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng.

  + Gross profit from sales of goods and rendering of services increased by VND 645 billion year-on-year, mainly driven by strong revenue growth of the real estate and building materials manufacturing segment.

  + Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 277,66 tỷ đồng so với năm trước.

  + Financial income decreased by VND 277.66 billion compared to prior year.

  + Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 126,89 tỷ đồng so với năm trước.

  + Selling expenses and general and administrative expenses increased by VND 126.89 billion compared to prior year.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành tăng 22,72 tỷ đồng so với năm trước.
- *Corporate income tax expense increased by VND 22.72 billion compared to prior year.*

Trân trọng báo cáo.
Respectfully submitted.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

M.S.D.N: 0107652657-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lương Thanh Tùng
Luong Thanh Tung

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

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 36

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 riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Tuấn Anh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025) Thành viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)
Ông Lê Bá Thọ	Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Long	Phó Chủ tịch
Ông Tôn Mạnh Dũng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)
Ông Trần Mạnh Hữu	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)
Bà Phan Thị Hạnh Dung	Thành viên (bổ nhiệm ngày 07 tháng 10 năm 2025)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lương Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2025)
Ông Nguyễn Đức Luyện	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 09 tháng 10 năm 2025)
Ông Lê Văn Thăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Tôn Mạnh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Văn Duy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2026)

Ban Kiểm soát

Bà Lê Việt Hà	Trưởng ban
Ông Lê Anh Đức	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2025)
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26 tháng 8 năm 2025)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính riêng phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

M.S.D.N: 0107652657 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Deloitte.

Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza
16 Láng Hạ, Phường Giảng Võ
Thành phố Hà Nội
Việt Nam
Điện thoại: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

Số: 0760 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Deloitte là tên gọi dùng để chỉ Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), hoặc mạng lưới các hãng thành viên trên toàn cầu, và các đơn vị liên quan của các hãng thành viên (gọi chung là "Tổ chức Deloitte"). DTTL (hay còn gọi là "Deloitte Toàn cầu") và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan là các pháp nhân riêng biệt và độc lập về mặt pháp lý, không chịu trách nhiệm hoặc bị ràng buộc lẫn nhau đối với các bên thứ ba. DTTL và mỗi hãng thành viên cũng như các đơn vị liên quan chỉ chịu trách nhiệm cho các hành vi và thiếu sót của riêng mình, không chịu trách nhiệm cho hành vi hoặc thiếu sót của các bên còn lại. DTTL không cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Vui lòng truy cập www.deloitte.com/about để biết thêm thông tin chi tiết.

Deloitte.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Trần Xuân Ánh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 0723-2023-001-1

Nguyễn Thị Ngân
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5248-2025-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 24 tháng 3 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**2.123.245.108.053**	**1.988.043.756.993**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	5	**1.236.739.094.493**	**307.597.962.791**
1.	Tiền	111		886.739.094.493	307.597.962.791
2.	Các khoản tương đương tiền	112		350.000.000.000	-
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	6	**177.626.520.000**	**-**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		186.019.771.740	-
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.438.251.740)	-
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		6.045.000.000	-
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**708.706.971.176**	**1.680.422.018.960**
1.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	3.604.604.412	2.682.319.610
2.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	-	1.349.723.582.700
3.	Phải thu ngắn hạn khác	136	9	705.102.366.764	328.016.116.650
IV.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**150**		**172.522.384**	**23.775.242**
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	172.522.384	23.775.242
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**13.165.212.583.817**	**7.511.383.051.104**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**753.465.640.648**	**820.000.000.000**
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	8	753.465.640.648	820.000.000.000
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**2.162.432.893**	**2.554.366.198**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.162.432.893	2.554.366.198
	- Nguyên giá	*222*		*3.948.817.272*	*3.948.817.272*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(1.786.384.379)*	*(1.394.451.074)*
2.	Tài sản cố định vô hình	227		-	-
	- Nguyên giá	*228*		*35.282.000*	*35.282.000*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(35.282.000)*	*(35.282.000)*
III.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**240**		**9.575.948.977**	**6.794.319.348**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	12	9.575.948.977	6.794.319.348
IV.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**250**	6	**12.361.303.403.552**	**6.681.780.199.934**
1.	Đầu tư vào công ty con	251		11.341.447.670.219	6.370.782.098.286
2.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.019.855.733.333	311.466.365.266
3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	(468.263.618)
V.	**Tài sản dài hạn khác**	**260**		**38.705.157.747**	**254.165.624**
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	10	38.705.157.747	254.165.624
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**15.288.457.691.870**	**9.499.426.808.097**

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**6.326.971.674.324**	**916.620.485.373**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**3.157.909.349.324**	**152.088.640.585**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311		311.328.391	169.320.975
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	194.813.224.220	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	745.090.498	42.728.397.879
4.	Phải trả người lao động	314		5.760.264.970	3.607.325.637
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	57.738.167.092	562.276.575
6.	Phải trả ngắn hạn khác	319	15	57.783.799.153	21.319.519
7.	Vay ngắn hạn	320	17	2.840.757.475.000	105.000.000.000
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**3.169.062.325.000**	**764.531.844.788**
1.	Người mua trả tiền trước dài hạn	332	16	-	193.091.191.681
2.	Chi phí phải trả dài hạn	333	14	-	11.440.653.107
3.	Vay dài hạn	338	17	3.169.062.325.000	560.000.000.000
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**8.961.486.017.546**	**8.582.806.322.724**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**18**	**8.961.486.017.546**	**8.582.806.322.724**
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.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.061.486.017.546	682.806.322.724
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*421a*		*682.806.322.724*	*152.813.480.448*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	*421b*		*378.679.694.822*	*529.992.842.276*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**15.288.457.691.870**	**9.499.426.808.097**

Đinh Thị Thu Huyền	Nguyễn Thị Hoàng Ngân	Lương Thanh Tùng
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**		-	-
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		-	-
4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11		-	-
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		-	-
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	19	655.796.270.537	829.562.716.347
7.	Chi phí tài chính	22	20	224.657.478.214	177.487.652.419
	- Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*178.064.285.169*	*79.754.539.725*
8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	21	58.462.534.658	37.780.000.080
9.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)**	**30**		**372.676.257.665**	**614.295.063.848**
10.	Thu nhập khác	31		6.003.437.157	-
11.	**Lợi nhuận khác (40=31)**	**40**		**6.003.437.157**	-
12.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**378.679.694.822**	**614.295.063.848**
13.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	22	-	84.302.221.572
14.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)**	**60**		**378.679.694.822**	**529.992.842.276**

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Lương Thanh Tùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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***	***378.679.694.822***	***614.295.063.848***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định	02	391.933.305	411.618.854
	Các khoản dự phòng	03	13.969.988.122	(21.589.989.704)
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	929.802.253	-
	Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(607.366.487.998)	(709.880.024.597)
	Chi phí lãi vay	06	178.064.285.169	79.754.539.725
3.	***Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***(35.330.784.327)***	***(37.008.791.874)***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	(458.327.188.370)	(220.841.615.320)
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	56.700.600.798	13.246.404.161
	Thay đổi chi phí trả trước	12	(38.599.739.265)	66.148.379
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(186.019.771.740)	-
	Tiền lãi vay đã trả	14	(126.931.275.444)	(80.035.489.041)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(42.302.221.572)	(42.000.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***(830.810.379.920)***	***(366.573.343.695)***
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	(2.781.629.629)	(554.777.844)
2.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.466.240.000.000)	(1.786.723.582.700)
3.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.938.045.000.000	457.000.000.000
4.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(5.679.074.940.000)	(512.585.670.804)
5.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.477.475.026.734
6.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	625.183.281.251	369.060.322.427
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(3.584.868.288.378)***	***1.003.671.317.813***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ đi vay	33	5.672.211.200.000	-
2.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(327.391.400.000)	(386.000.000.000)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***5.344.819.800.000***	***(386.000.000.000)***
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	**50**	**929.141.131.702**	**251.097.974.118**
	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	**60**	**307.597.962.791**	**56.499.988.673**
	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	**70**	**1.236.739.094.493**	**307.597.962.791**

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Lương Thanh Tùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

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 Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là 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 13 được cấp ngày 19 tháng 01 năm 2026.

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

Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xác nhận hoàn tất việc đăng ký Công ty đại chúng theo Công văn số 574/UBCK-GSĐC ngày 19 tháng 01 năm 2026 và được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết theo Quyết định số 116/QĐ-SGDHCM ngày 27 tháng 01 năm 2026 với mã chứng khoán là GEL, ngày chính thức giao dịch là ngày 06 tháng 02 năm 2026.

Tổng số người lao động của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 28 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 25 người).

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

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

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về chủ trương mua cổ phần do PXL chào bán riêng lẻ, ngày 24 tháng 02 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 93.423.288 cổ phiếu của PXL với số tiền 934.232.880.000 VND trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PXL. Sau giao dịch này, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại PXL tăng lên 65,00% và PXL trở thành công ty con trực tiếp của Công ty.

Góp vốn thành lập và mua thêm phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng ("Titan Hải Phòng")

Căn cứ các nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án góp vốn thành lập và mua thêm cổ phần tại Titan Hải Phòng:

- Ngày 16 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền góp vốn với số tiền 239.541.400.000 VND (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 49%);

- Ngày 11 tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 10.266.060 cổ phần của Titan Hải Phòng (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 21%) từ các cổ đông cá nhân với số tiền 112.926.660.000 VND.

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

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án góp vốn thành lập FIH, ngày 11 tháng 11 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền góp vốn vào FIH với tổng giá trị vốn góp là 2.200.000.000.000 VND.

Mua lại phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang ("Kim Trang")

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án mua lại phần vốn góp từ cá nhân tại Kim Trang, ngày 06 tháng 11 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 5.080.500 cổ phần của Kim Trang (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 30,698%) với số tiền 941.964.000.000 VND.

Nhận chuyển nhượng vốn góp tại Công ty TNHH Titan Corporation ("Titan Corp")

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án nhận chuyển nhượng vốn góp tại Titan Corp, ngày 15 tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 49% vốn góp của Titan Corp từ Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX với số tiền 924.160.000.000 VND.

Chuyển tiền góp vốn vào Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ ("VGC Phú Thọ")

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án góp vốn thành lập VGC Phú Thọ, ngày 08 tháng 10 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 168.000.000.000 VND, tương ứng với tỷ lệ sở hữu 42,42%.

Mua lại phần vốn góp tại Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên ("VGC Thái Nguyên")

Căn cứ các nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án mua lại phần vốn góp từ tổ chức và tăng vốn điều lệ tại VGC Thái Nguyên, vào ngày 15 tháng 8 năm 2025 và ngày 24 tháng 12 năm 2025, Công ty đã tương ứng hoàn thành việc chuyển tiền mua 6.000.000 cổ phần của VGC Thái Nguyên với số tiền 77.250.000.000 VND (tương ứng với tỷ lệ sở hữu 10,00%) và góp thêm vốn điều lệ với số tiền 81.000.000.000 VND.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần lợi ích Công ty sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
	Công ty con trực tiếp				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Phú Thọ	62,46%	62,46%	Sản xuất và cung cấp nước sạch
2	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hà Nội	50,21%	50,21%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng
3	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	TP. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi
4	Công ty TNHH FIH (Vietnam)	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
5	Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Hải Phòng	70,00%	70,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
	Công ty con gián tiếp				
6	Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	43,39%	86,41%	Sản xuất và kinh doanh kính
7	Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	TP. Hồ Chí Minh	32,64%	65,00%	Sản xuất các sản phẩm kính
8	Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	50,21%	100,00%	Sản xuất các sản phẩm kính
9	Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	49,29%	98,17%	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
10	Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	25,61%	51,00%	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
11	Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Hà Nội	50,21%	100,00%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
12	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Phú Thọ	25,64%	51,07%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
13	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	25,61%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
14	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Hà Nội	25,61%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
15	Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	48,30%	96,19%	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp
16	Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	Hà Nội	25,61%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
17	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	25,35%	50,48%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
18	Công ty Cổ phần Từ Liêm	Hà Nội	28,08%	55,92%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
19	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	Hà Nội	25,61%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
20	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	25,61%	51,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
21	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	Hà Nội	38,61%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các công trình
22	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	30,13%	60,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
23	Công ty ViMariel - CTCP	Cuba	50,18%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần lợi ích Công ty sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
24	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	41,85%	71,70%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
25	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	25,61%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
26	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	27,62%	55,00%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
27	Công ty Cổ phần Vigalcera Phú Thọ	Phú Thọ	68,54%	94,44%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
28	Công ty TNHH G&F Residence	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
29	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	Hải Phòng	99,70%	99,70%	Kinh doanh bất động sản
30	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	43,39%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
31	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	46,60%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
32	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	30,11%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
33	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	Hà Nội	50,21%	100%	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
34	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	25,35%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
35	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	25,33%	99,92%	Sản xuất vật liệu xây dựng
36	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	25,94%	92,38%	Sản xuất vật liệu xây dựng
37	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	30,13%	100,00%	Đầu tư xây dựng
38	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	25,62%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
39	Công ty TNHH FPMS (Vietnam)	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
	Công ty liên kết trực tiếp				
40	Công ty TNHH Titan Corparation	Hà Nội	49,00%	49,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
41	Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Hà Nội	50,00%	50,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
	Công ty liên doanh, liên kết gián tiếp				
42	Công ty SANVIG - CTCP	Cuba	11,33%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
43	Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	12,52%	24,93%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
44	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	13,05%	26,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
45	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	12,55%	25,00%	Kinh doanh xuất nhập khẩu
46	Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	12,55%	25,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa
47	Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	9,05%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần lợi ích Công ty sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
48	Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	15,06%	30,00%	Thương mại
49	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	10,14%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
50	Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	10,14%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
51	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu khí	TP. Hồ Chí Minh	13,00%	20,00%	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
52	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Quảng Ngãi	30,46%	46,86%	Xây lắp, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản

Tỷ lệ phần lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ khác nhau tại một số công ty do Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp thông qua các công ty con và một số đơn vị đang trong giai đoạn góp vốn, theo đó tỷ lệ sở hữu căn cứ trên phần vốn đã góp thực tế còn tỷ lệ quyền biểu quyết căn cứ theo thỏa thuận góp vốn giữa các bên.

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

Số liệu so sánh là số liệu của báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Người sử dụng báo cáo tài chính nên đọc đồng thời báo cáo tài chính riêng này với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đầy đủ thông tin về hoạt động của Công ty.

Năm tài chính

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

3. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ ĐƯỢC BAN HÀNH

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (trừ các nội dung liên quan đến kế toán cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước),
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200,
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200, và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Tiền 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, các khoản đầu tư ngắn hạn (kỳ hạn gốc 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

Chứng khoán kinh doanh

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

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

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

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.

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 trên cơ sở dự thu.

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 ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

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.

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
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	10
Thiết bị văn phòng	03 - 05

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị phần mềm máy vi tính được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Phần mềm máy vi tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 3 năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, phần mềm này đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng.

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. Chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước liên quan đến khoản vay và các khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí trả trước liên quan tới khoản vay bao gồm chi phí cam kết, bảo lãnh khoản vay và các chi phí tư vấn trực tiếp liên quan tới khoản vay từ nhóm Ngân hàng Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited - Chi nhánh Singapore và Landesbank Baden-Württemberg, được đánh giá là có khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty và được phân bổ vào Báo cáo kết quả kinh doanh theo thời hạn của khoản vay.

Các khoản chi phí trả trước khác bao gồm chi phí công cụ, dụng cụ xuất dùng và các khoản khác được đánh giá là có khả năng mang 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, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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.

Ghi nhận doanh thu

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi từ hoạt động đầu tư

Lãi tiền gửi, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi, 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 riêng này, lỗ từ việc chuyển nhượng được ghi nhận dựa trên giá chuyển nhượng tương ứng với sản lượng của GELEX Quảng Trị cho năm 2025. 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 tài chính xác định được ghi nhận trên khoản mục Người mua trả tiền trước 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.

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm 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 riêng và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

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

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	1.985.814.492	7.442.025.003
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	884.753.280.001	300.155.937.788
Các khoản tương đương tiền (*)	350.000.000.000	-
	1.236.739.094.493	**307.597.962.791**

(*) Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc dưới 3 tháng tại ngân hàng thương mại với lãi suất 4,75%/năm.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. 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
Tiền gửi có kỳ hạn	6.045.000.000	6.045.000.000	-	-

Phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất lần lượt là 4,5%/năm và 4,9%/năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, toàn bộ hợp đồng tiền gửi tại các ngân hàng ngân hàng thương mại nêu trên đang được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay tại Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội - công ty liên kết của Công ty.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

b. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
			VND			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (i)	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	186.019.771.740	171.581.520.000	14.438.251.740	-	-	-

(i) Giá trị hợp lý được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) trong phiên giao dịch cuối cùng của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

c. Đầu tư tài chính dài hạn

		Số cuối năm			Số đầu năm		
				VND			VND
STT		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	c1. Đầu tư vào công ty con	**11.341.447.670.219**	**-**		**6.370.782.098.286**	**-**	
	Công ty con trực tiếp						
1.	Tổng Công ty Viglacera - CTCP (ii)	5.094.855.017.481	-	9.420.672.708.000	5.094.855.017.481	-	10.118.500.316.000
2.	Công ty TNHH FIH (Vietnam) (iv)	2.200.000.000.000	-	(i)	-	-	
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà (iii) (v)	1.275.907.080.805	-	1.639.680.000.000	1.275.907.080.805	-	1.452.288.000.000
4.	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (iii)	1.150.003.511.933	-	1.774.666.191.500	-	-	
5.	Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	352.468.060.000	-	(i)	-	-	
6.	Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX Tây Ninh (vi)	-	-		20.000.000	-	(i)

		Số cuối năm			Số đầu năm		
				VND			VND
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	Công ty con gián tiếp						
7.	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	941.964.000.000	-	(i)	-	-	
8.	Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	168.000.000.000	-	(i)	-	-	
9.	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	158.250.000.000	-	(i)	-	-	
STT	**c2. Đầu tư vào Công ty liên kết**	**1.019.855.733.333**	-		**311.466.365.266**	**(468.263.618)**	
1.	Công ty TNHH Titan Corporation	924.160.000.000	-	(i)			
2.	Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội (vii)	95.695.733.333	-	(i)	95.695.733.333	-	(i)
3.	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn (iii)	-	-		215.770.631.933	(468.263.618)	286.569.748.000
		12.361.303.403.552	**-**		**6.682.248.463.552**	**(468.263.618)**	

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính 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 vào các công ty chưa niêm yết.

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("VGC") được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu VGC được niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) trong ngày giao dịch cuối cùng của năm tài chính. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Cổ phiếu VGC do Công ty sở hữu được sử dụng để làm tài sản đảm bảo như sau:
- 44,2 triệu cổ phiếu được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay dài hạn của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 17),
- 120,5 triệu cổ phiếu được sử dụng làm tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty.

(iii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định dựa trên giá đóng cửa của cổ phiếu trên Sàn giao dịch UPCOM tại ngày giao dịch cuối cùng của năm tài chính.

(iv) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang thế chấp phần vốn góp tại Công ty TNHH FIH (Vietnam) để đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty (chi tiết tại Thuyết minh số 17).

(v) Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà đã hủy đăng ký giao dịch trên Sàn giao dịch UPCOM vào ngày 05 tháng 01 năm 2026 với giá trung bình cuối cùng là 37.800 VND/cổ phiếu tương ứng với giá trị hợp lý khoản đầu tư là 1.770.854.400.000 VND.

(vi) Công ty này đã hoàn tất thủ tục giải thể trong năm.

(vii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang thế chấp một số cổ phần do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội để đảm bảo cho các nghĩa vụ của công ty này tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hà Nội.

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty con/liên kết		
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh bị lỗ
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Hoạt động kinh doanh bị lỗ	Chưa là công ty con trực tiếp
Công ty TNHH Titan Corporation	Hoạt động kinh doanh có lãi	Chưa là công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX Tây Ninh	Đã giải thể	(viii)
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	(viii)	Chưa thành lập
Công ty TNHH FIH (Vietnam)	(viii)	Chưa thành lập
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	(viii)	Chưa là công ty con trực tiếp
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	(viii)	Chưa thành lập

(viii) Các công ty con/liên kết này vẫn đang trong giai đoạn xây dựng cơ bản và phát triển dự án tại ngày lập báo cáo tài chính riêng.

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH An Hòa Sơn	1.470.950.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX	950.000.000	-
Viện Năng lượng	599.400.000	298.800.000
Công ty TNHH DNV Việt Nam	380.188.890	380.188.890
Viện Quy hoạch Hải Phòng	-	1.153.603.000
Khác	204.065.522	849.727.720
	3.604.604.412	**2.682.319.610**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số đầu năm VND	Số cuối năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.349.723.582.700
	-	**1.349.723.582.700**
b. Dài hạn (i)		
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	267.648.146.591	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	194.897.402.048	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	142.857.728.448	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	121.394.209.160	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	820.000.000.000
	753.465.640.648	**820.000.000.000**
Trong đó:		
Phải thu từ cho các bên liên quan vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 24)	-	2.169.723.582.700

(i) Phản ánh các khoản cho vay tín chấp dài hạn có thời hạn từ 10 đến 15 năm với lãi suất trong năm là 9,0%/năm.

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	619.440.500.000	-
Phải thu hộ theo biên bản cấn trừ công nợ 3 bên (ii)	34.381.022.890	-
Tạm ứng cho nhân viên	31.546.800.000	1.063.462.747
Lãi cho vay, tiền gửi dự thu	19.371.043.874	35.445.804.588
Đặt cọc mua cổ phần	-	280.000.000.000
Lãi đặt cọc dự thu	-	11.506.849.315
Khác	363.000.000	-
	705.102.366.764	**328.016.116.650**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 24)	-	35.445.804.588

(i) Thực hiện theo Nghị quyết số 39/2025/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 7 năm 2025 của Hội đồng Quản trị, ngày 18 tháng 7 năm 2025, Công ty đã ký hợp đồng mua lại phần vốn góp của Công ty Cổ phần Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn ("SAVICO") trong Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐ-HTKD.2002 ngày 28 tháng 02 năm 2002 giữa SAVICO và Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh về dự án khu nhà ở (bao gồm cả hạng mục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh địa ốc) tại Khu Đất tại xã Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là "hợp đồng hợp tác kinh doanh") với giá trị là 619.440.500.000 VND. Ngày 31 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn thành thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho SAVICO và kế thừa toàn bộ quyền, lợi ích và nghĩa vụ của SAVICO trong hợp đồng hợp tác kinh doanh kể từ ngày này.

(ii) Phản ánh khoản thu hộ tiền lãi vay mà Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("GELEX") phải thu từ Nhóm Công ty con của Công ty TNHH Titan Corporation - công ty liên kết của Công ty, phát sinh đến thời điểm GELEX thực hiện chuyển giao khoản gốc vay của Nhóm Công ty Titan để cấn trừ với khoản Công ty đã cho GELEX vay theo Thỏa thuận cấn trừ công nợ số 01/2025/TTCTCN/GEX-

GEI ký ngày 15 tháng 9 năm 2025. Theo thỏa thuận này, Công ty có trách nhiệm thanh toán lại cho GELEX trong vòng 03 ngày kể từ ngày từng công ty thuộc Nhóm Công ty Titan thực hiện thanh toán khoản lãi vay mà Công ty thu hộ cho GELEX (Chi tiết xem tại Thuyết minh số 15 và Thuyết minh số 24).

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	76.838.217	23.775.242
Khác	95.684.167	-
	172.522.384	**23.775.242**
b. Dài hạn		
Chi phí trả trước liên quan đến khoản vay	38.467.238.625	-
Khác	237.919.122	254.165.624
	38.705.157.747	**254.165.624**

11. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	**3.750.890.000**	**197.927.272**	**3.948.817.272**
Số dư cuối năm	**3.750.890.000**	**197.927.272**	**3.948.817.272**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	**1.213.368.103**	**181.082.971**	**1.394.451.074**
Khấu hao trong năm	375.089.004	16.844.301	391.933.305
Số dư cuối năm	**1.588.457.107**	**197.927.272**	**1.786.384.379**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	**2.537.521.897**	**16.844.301**	**2.554.366.198**
Tại ngày cuối năm	**2.162.432.893**	**-**	**2.162.432.893**

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 233.209.272 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 73.081.818 VND).

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Điện gió Vĩnh Hải	5.547.778.439	5.547.778.439
Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình kho, Cảng khí thiên nhiên hóa lỏng (LNG) tại Xã Long Sơn	1.516.722.727	882.904.545
Dự án KCN Đô thị dịch vụ Bắc Châu Đức - Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là Thành phố Hồ Chí Minh)	1.134.259.259	-
Dự án Nhà máy Thủy điện tích năng Phước Đại	1.031.818.182	363.636.364
Dự án Khu TTTM, DV và dân cư 77,28 ha tại xã Long Đức - Long Thành - Đồng Nai	345.370.370	-
	9.575.948.977	**6.794.319.348**

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra	-	535.580.243	-	535.580.243
Thuế thu nhập doanh nghiệp	42.302.221.572	-	42.302.221.572	-
Thuế thu nhập cá nhân	426.176.307	2.731.387.531	2.948.053.583	209.510.255
Thuế nhà thầu	-	4.155.558.048	4.155.558.048	-
Thuế môn bài	-	5.077.908	5.077.908	-
	42.728.397.879	**7.427.603.730**	**49.410.911.111**	**745.090.498**

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	28.307.676.847	160.146.575
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	29.319.390.245	-
Chi phí khác	111.100.000	402.130.000
	57.738.167.092	**562.276.575**
b. Dài hạn		
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	-	11.440.653.107
	-	**11.440.653.107**

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả trả hộ theo biên bản cấn trừ công nợ 3 bên	34.381.022.890	-
Phải trả lãi vay các công ty cùng Tập đoàn	22.985.479.453	-
Phải trả ngắn hạn khác	417.296.810	21.319.519
	57.783.799.153	**21.319.519**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 24)	57.366.502.343	-

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (*)	194.813.224.220	-
	194.813.224.220	**-**
b. Dài hạn		
Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (*)	-	193.091.191.681
	-	**193.091.191.681**

(*) Phản ánh khoản người mua trả tiền trước liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị ("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 04 và 21).

17. CÁC KHOẢN VAY (Tiếp theo)

b. Vay dài hạn

	Số đầu năm	Trong năm		Số cuối năm
	VND		VND	VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn				
Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ thương Việt Nam (i)	665.000.000.000	1.800.000.000.000	105.000.000.000	2.360.000.000.000
Ngân hàng Cathay United Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (ii)	-	488.000.000.000	-	488.000.000.000
Nhóm ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch và Landesbank Baden-Württemberg (iii)	-	971.819.800.000	-	971.819.800.000
	665.000.000.000	**3.259.819.800.000**	**105.000.000.000**	**3.819.819.800.000**
Trong đó:				
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	105.000.000.000			650.757.475.000
- Số phải trả sau 12 tháng	560.000.000.000			3.169.062.325.000

(i) Phản ánh khoản vay với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam theo các hợp đồng như sau:

- Hợp đồng tín dụng số MMD20231104859/HDTD ngày 28 tháng 6 năm 2023 với tổng số tiền vay là 700 tỷ VND nhằm mục đích tài trợ phương án mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng Gelex Quảng Trị. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Gốc trả hàng năm theo tỷ lệ: Năm thứ nhất: 5%; Năm thứ hai: 15%; Năm thứ ba: 20%; Năm thứ tư: 30%; Năm thứ năm: 30%. Lãi suất khoản vay trong năm là từ 8,79%/năm đến 9,74%/năm và lãi vay được trả hàng quý. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:
  - Tòa nhà GELEX Tower tại địa chỉ Số 52 Lê Đại Hành, Phường 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 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP do Công ty sở hữu (Thuyết minh số 06).
- Hợp đồng tín dụng số MMD202537421/HDTD ngày 29 tháng 10 năm 2025 với tổng số tiền vay là 1.800 tỷ VND nhằm mục đích tài trợ góp vốn đầu tư tại Công ty TNHH FIH (VIETNAM). Thời hạn vay là 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Gốc trả hàng năm với giá trị 360 tỷ VND. Lãi suất khoản vay trong năm là 6,8%/năm và lãi vay được trả hàng tháng. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:
  - Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện lực GELEX thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty;
  - Phần vốn góp của Công ty tại Công ty TNHH FIH (VIETNAM) (Thuyết minh số 06);
  - Phần vốn góp của Công ty TNHH FIH (VIETNAM) tại Công ty TNHH G&F Residence.

(ii) Phản ánh khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số LN566/25 ngày 30 tháng 9 năm 2025 với tổng giá trị cam kết giải ngân là 748 tỷ VND, trong đó số tiền vay đã giải ngân đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 488 tỷ VND với Ngân hàng Cathay United Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh nhằm mục đích tài trợ mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Titan Corporation. Thời hạn vay là 60 tháng kể từ thời điểm giải ngân đầu tiên. Gốc vay được thanh toán định kỳ 6 tháng sau 12 tháng đầu tiên. Lãi vay được thanh toàn định kỳ 3 tháng một lần, lãi suất vay bằng lãi suất tham chiếu cộng với 3%. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:

- Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện lực GELEX do Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty sở hữu;
- Toàn bộ số dư tài khoản thanh toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty mở tại ngân hàng này.

(iii) Phản ánh khoản vay theo Hợp đồng tín dụng ngày 23 tháng 01 năm 2025 với giá trị 38.036.000 USD với Nhóm Ngân hàng bao gồm: Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch (24.025.974 USD) và Landesbank Baden-Württemberg (14.010.026 USD) nhằm mục đích tài trợ Phương án thực hiện góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn. Đồng thời, Công ty đã ký Hợp đồng khung số 2502205/TCB-GELEX INFRASTRUCTURE JSC ngày 25 tháng 02 năm 2025 với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam để hoán đổi tỷ giá hai đồng tiền, theo đó gốc vay được hoán đổi theo tỷ giá 25.550 VND/USD. Thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, gốc và lãi vay được thanh toán định kỳ 6 tháng một lần, lãi suất vay bằng lãi suất tham chiếu SOFR 6 tháng cộng với 1,45%. Tài sản đảm bảo cho khoản vay bao gồm:

- Cổ phiếu của Tổng Công ty Viglacera - CTCP do Công ty sở hữu (Thuyết minh số 06);
- Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện lực GELEX do Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty sở hữu.

Các khoản vay được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	650.757.475.000	105.000.000.000
Trong năm thứ hai	871.514.950.000	140.000.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	2.297.547.375.000	420.000.000.000
	3.819.819.800.000	**665.000.000.000**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	650.757.475.000	105.000.000.000
Số phải trả sau 12 tháng	**3.169.062.325.000**	**560.000.000.000**

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**7.900.000.000.000**	**152.813.480.448**	**8.052.813.480.448**
Lợi nhuận trong năm	-	529.992.842.276	529.992.842.276
Số dư đầu năm nay	**7.900.000.000.000**	**682.806.322.724**	**8.582.806.322.724**
Lợi nhuận trong năm	-	378.679.694.822	378.679.694.822
Số dư cuối năm nay	**7.900.000.000.000**	**1.061.486.017.546**	**8.961.486.017.546**

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*

Vốn điều lệ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ của Công ty là 7.900.000.000.000 VND và 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	6.249.000.000.000	79,101%	6.529.000.000.000	82,646%
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	0,000%	1.110.886.500.000	14,062%
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX	393.300.000.000	4,978%	259.300.000.000	3,282%
Cổ đông khác	1.257.700.000.000	15,920%	813.500.000	0,010%
	7.900.000.000.000	**100%**	**7.900.000.000.000**	**100%**

19. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Cổ tức, lợi nhuận được chia	495.232.496.000	281.382.100.000
Lãi tiền gửi, cho vay	113.876.024.537	123.124.027.015
Lãi kinh doanh chứng khoán	46.687.750.000	293.393.144
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	413.256.346.873
Lãi khoản đặt cọc mua cổ phần	-	11.506.849.315
	655.796.270.537	**829.562.716.347**
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 24)	585.110.376.043	401.214.288.150

20. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	178.064.285.169	79.754.539.725
Chi phí lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	17.878.732.106	11.440.653.107
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	13.969.988.122	(21.589.989.704)
Chi phí trả trước phân bổ liên quan đến khoản vay	7.940.958.112	-
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.722.032.539	107.882.449.291
Chi phí tài chính khác	5.081.482.166	-
	224.657.478.214	**177.487.652.419**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 24)	33.210.917.768	12.478.383.561

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	23.759.587.671	19.581.194.320
Chi phí khấu hao tài sản cố định	391.933.305	411.618.854
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.983.855.074	8.831.938.649
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	14.327.158.608	8.955.248.257
	58.462.534.658	**37.780.000.080**

22. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	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	-	84.302.221.572
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**-**	**84.302.221.572**

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	**378.679.694.822**	**614.295.063.848**
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
Cộng:	**25.846.417.916**	**199.949.412.590**
Các khoản chi phí không được khấu trừ	*24.124.385.377*	*6.858.220.909*
Thu nhập từ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn chưa thực hiện	*1.722.032.539*	*193.091.191.681*
Trừ:	**(495.232.496.000)**	**(392.733.368.579)**
Cổ tức được nhận	*(495.232.496.000)*	*(281.382.100.000)*
Lãi vay không được khấu trừ các năm trước	-	*(100.521.285.476)*
Chuyển lỗ	-	*(10.829.983.103)*
(Lỗ)/Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	***(90.706.383.262)***	***421.511.107.859***
(Lỗ)/Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%	(90.706.383.262)	421.511.107.859
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	**84.302.221.572**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 20% trên thu nhập chịu thuế.

Các khoản lỗ tính thuế của Công ty có thể được dùng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai trong vòng tối đa 5 năm liên tục kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Công ty không ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại do chưa có đủ cơ sở chắc chắn rằng sẽ phát sinh lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng khoản lỗ tính thuế. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch với số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng.

23. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Bảo lãnh

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận (trước đây là "Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận") và các công ty con của Công ty TNHH 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 công ty này với số tiền khoảng 57,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 86,1 tỷ VND).

Cam kết

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có cam kết góp vốn trong tương lai vào các công ty con với giá trị khoảng 95 tỷ VND.

24. 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 Chứng khoán VIX	Cổ đông góp vốn
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Công ty trong cùng Tập đoàn
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	Công ty con (từ ngày 24 tháng 02 năm 2025, trước đó là công ty liên kết)
Công ty TNHH FIH (Vietnam)	Công ty con (từ ngày 11 tháng 11 năm 2025)
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	Công ty con gián tiếp từ ngày 06 tháng 11 năm 2025
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Công ty con (từ ngày 11 tháng 9 năm 2025)
	Công ty liên kết (từ ngày 16 tháng 4 năm 2025)
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty liên kết (từ ngày 15 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị đến (đến ngày 15 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 9 năm 2025)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 9 năm 2025)
Ông Bùi Lê Cao Kế	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 09 tháng 10 năm 2025)

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.259.368.396	27.437.441.490
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	45.000.000
	2.259.368.396	**27.482.441.490**
Góp vốn		
Công ty TNHH FIH (Vietnam)	2.200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	934.232.880.000	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	239.541.400.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	168.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	81.000.000.000	-
	3.622.774.280.000	**-**
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	924.160.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX	77.250.000.000	-
	1.001.410.000.000	**-**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.350.000.000.000	1.786.723.582.700
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	23.045.000.000	-
	1.573.045.000.000	**1.786.723.582.700**
Thu hồi gốc cho vay		
Thu hồi gốc cho vay bằng thỏa thuận cấn trừ công nợ (i)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	674.723.582.700	-
Thu hồi gốc cho vay bằng tiền		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.845.000.000.000	457.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	23.045.000.000	-
	3.742.768.582.700	**457.000.000.000**
Đi vay		
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	222.391.400.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	700.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX	529.332.021.740	-
	3.611.723.421.740	-
Thanh toán gốc vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	670.000.000.000	351.000.000.000
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	222.391.400.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX	529.332.021.740	-
	1.421.723.421.740	**351.000.000.000**
Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	13.426.027.398	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	12.035.205.480	12.478.383.561
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	5.294.743.195	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX	2.454.941.695	-
	33.210.917.768	**12.478.383.561**
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	84.554.103.127	119.832.188.150
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	4.589.178.082	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	734.598.834	-
	89.877.880.043	**119.832.188.150**
Cổ tức được nhận		
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	495.232.496.000	281.382.100.000
	495.232.496.000	**281.382.100.000**
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**
Tạm ứng		
Ông Bùi Lê Cao Kế	15.000.000	-
	15.000.000	-
Hoàn ứng		
Ông Bùi Lê Cao Kế	15.000.000	4.300.000.000
	15.000.000	**4.300.000.000**

(i) Trong năm, Công ty đã thu hồi một phần khoản cho vay với Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("GEX") bằng thỏa thuận cấn trừ công nợ số 01/2025/TTCTCN/GEX-GEI ký giữa Công ty và GEX ngày 15 tháng 9 năm 2025, theo đó, dư nợ gốc vay với số tiền 674.723.582.700 VND được bù trừ với khoản nợ gốc mà GEX cho Nhóm Công ty Titan vay. Chi tiết như sau:

	Số tiền (VND)
Nhận khoản cho Nhóm Công ty Titan vay từ GEX, bao gồm:	
- Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	194.897.402.048
- Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401
- Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	121.394.209.160
- Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	267.648.146.591
- Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	125.707.728.448
	736.315.640.648
Số cho vay trên được xử lý tương ứng với các khoản sau:	
- Bù trừ công nợ với khoản cho GEX vay - phần gốc vay	674.723.582.700
- Bù trừ công nợ với khoản cho GEX vay - phần lãi vay	30.324.921.412
- Phần chênh lệch thanh toán qua chuyển khoản cho GEX theo Giấy báo nợ BN200105/25 ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Công ty	31.267.136.536
	736.315.640.648

Đồng thời khi nhận khoản gốc cho Nhóm Công ty Titan vay từ GEX, Công ty sẽ ghi một khoản thu hộ lãi vay GEX phải thu với số tiền 105.882.910.370 VND. Theo thỏa thuận này, Công ty có trách nhiệm thanh toán lại cho GELEX trong vòng 03 ngày kể từ ngày từng công ty thuộc Nhóm Công ty Titan thực hiện thanh toán khoản lãi vay mà Công ty thu hộ cho GELEX. Chi tiết số lãi thu hộ như sau:

	Phát sinh tăng theo thỏa thuận	Đã thu hộ và chi trả	Số dư thu hộ tại ngày cuối năm
	VND	VND	VND
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	30.022.699.108	30.022.699.108	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	453.723.941	453.723.941	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	10.446.553.729	10.446.553.729	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	57.851.821.071	30.578.910.702	27.272.910.369
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	7.108.112.521	-	7.108.112.521
	105.882.910.370	**71.501.887.480**	**34.381.022.890**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	35.445.804.588
	-	**35.445.804.588**
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
	-	**820.000.000.000**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	97.438.573	-
	97.438.573	-

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	43.940.474.945	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	13.426.027.398	-
	57.366.502.343	**-**
Vay ngắn hạn (ii)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.490.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	700.000.000.000	-
	2.190.000.000.000	-

(ii) Phản ánh các khoản vay tín chấp có thời hạn vay 06 tháng và chịu lãi suất là 5,5%/năm.

Thù lao, thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát trong năm:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hội đồng Quản trị	**1.317.000.000**	**1.497.000.000**
Ông Lê Tuấn Anh (*)	200.000.000	199.000.000
Ông Lê Bá Thọ (*)	917.000.000	1.099.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Long	200.000.000	199.000.000
Ông Trần Mạnh Hữu (*)	303.000.000	-
Bà Phan Thị Hạnh Dung (*)	153.000.000	-
Ban Tổng Giám đốc	**7.606.961.000**	**6.943.705.001**
Ông Lương Thanh Tùng	2.319.115.000	1.531.120.000
Ông Bùi Lê Cao Kế (*)	1.717.226.000	1.779.210.001
Ông Nguyễn Đức Luyện (*)	1.242.180.000	1.243.120.000
Ông Lê Văn Thăng	268.315.000	268.000.000
Ông Tôn Mạnh Dũng	2.060.125.000	2.122.255.000
Ông Nguyễn Quang Việt	772.000.000	771.000.000
Ban Kiểm soát	**80.000.000**	**-**
Bà Lê Việt Hà	40.000.000	-
Ông Lê Anh Đức	20.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền (*)	20.000.000	-
Bà Nguyễn Ngọc Huyền (*)	-	-
	9.003.961.000	**8.440.705.001**

(*) Thu nhập tính từ thời điểm miễn nhiệm hoặc tính từ ngày được bổ nhiệm trở thành Thành viên Hội đồng Quản trị/Ban Giám đốc/Ban Kiểm soát.

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

Tăng vốn điều lệ từ chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng

Ngày 19 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc tăng vốn điều lệ sau đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO). vốn điều lệ sau tăng vốn của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107652657 thay đổi lần thứ 13 ngày 19 tháng 01 năm 2026 là 8.900.000.000.000 VND, tương ứng với 890 triệu cổ phiếu. Sau đó, toàn bộ số lượng cổ phiếu này của Công ty được niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán GEL, ngày giao dịch đầu tiên là ngày 06 tháng 02 năm 2026.

26. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Góp vốn và chuyển nhượng cổ phần của Công ty tại các công ty con

Theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị trong đầu năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua các giao dịch quan trọng, bao gồm:

- Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng với phần vốn góp dự kiến tăng thêm là 900.018.000.000 VND. Ngày 04 tháng 02 năm 2026, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn theo phương án nêu trên;
- Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Titan Corporation với số tiền góp vốn dự kiến là 31,752 tỷ VND;
- Nhận khoản vay nước ngoài 200 triệu USD được bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX, do Ngân hàng Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited ("HSBC") thu xếp. Ngày 09 tháng 02 năm 2026, Công ty đã nhận giải ngân khoản vay này;
- Hợp tác chiến lược với Tập đoàn Frasers Property Limited ("Frasers") thông qua việc chuyển nhượng tối đa 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH") cho Frasers thông qua pháp nhân do Frasers sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp 100% vốn điều lệ. Ngày 06 tháng 02 năm 2026, Hạ tầng đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Capstone Estate Development để chuyển nhượng 51% vốn điều lệ tại FIH theo phương án nêu trên;
- Công ty TNHH G&F Residence – công ty con của Công ty TNHH FIH (Vietnam) nhận chuyển nhượng cổ phần của (các) cổ đông tại một số công ty bất động sản thương mại;
- Nhận chuyển nhượng cổ phần từ (các) cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Landora và Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest với tỷ lệ nhận chuyển nhượng lần lượt là 34,79% và 34,87% vốn điều lệ;
- Góp thêm vốn điều lệ vào Công ty TNHH FIH (Vienam) với số vốn góp tăng thêm dự kiến là 3.331.763.000.000 VND. Ngày 06 và ngày 10 tháng 02 năm 2026, Công ty đã thực hiện chuyển tiền góp vốn theo phương án nêu trên;
- Tham gia góp vốn thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình theo tỷ lệ góp vốn tương đương 20% vốn điều lệ của công ty dự án. Ngày 13 tháng 02 năm 2026, Công ty đã chuyển tiền góp vốn cho Công ty Dự án theo phương án nêu trên;
- Góp vốn thành lập Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1 với số tiền 3.900.000.000 VND, tương đương với 39% vốn điều lệ;
- Góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2 với số tiền 4.900.000.000 VND, tương đương với 49% vốn điều lệ;
- Góp vốn thành lập Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành Phố với số tiền 4.900.000.000 VND, tương đương với 49% vốn điều lệ;

Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang tiếp tục thực hiện các công việc theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị nêu trên.

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Lương Thanh Tùng**
Người lập biểu	**Kế toán trưởng**	**Tổng Giám đốc**

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Deloitte.

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

(Incorporated in the Socialist Republic of Vietnam)

AUDITED SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

TABLE OF CONTENTS

CONTENTS	PAGE(S)
STATEMENT OF THE BOARD OF EXECUTIVE OFFICERS	1 - 2
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	3 - 4
BALANCE SHEET	5 - 6
INCOME STATEMENT	7
CASH FLOW STATEMENT	8 - 9
NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS	10 - 36

STATEMENT OF THE BOARD OF EXECUTIVE OFFICERS

The Board of Executive Officers of GELEX Infrastructure Joint Stock Company (the "Company") presents this report together with the Company's separate financial statements for the year ended 31 December 2025.

THE BOARDS OF DIRECTORS, EXECUTIVE OFFICERS AND SUPERVISORS

The members of the Boards of Directors, Board of Executive Officers and Supervisory Board of the Company during the year and to the date of this report are as follows:

Board of Directors:

Mr. Le Tuan Anh	Chairman (appointed on 07 October 2025) Member (resigned on 07 October 2025)
Mr. Le Ba Tho	Chairman (resigned on 07 October 2025)
Mr. Luong Thanh Tung	Vice Chairman
Mr. Nguyen Hoang Long	Vice Chairman
Mr. Ton Manh Dung	Member (resigned on 07 October 2025)
Mr. Tran Manh Huu	Member(appointed on 07 October 2025)
Ms. Phan Thi Hanh Dung	Member (appointed on 07 October 2025)

Board of Executive Officers

Mr. Luong Thanh Tung	Chief Executive Officer
Mr. Bui Le Cao Ke	Executive Officer (resigned on 09 October 2025)
Mr. Nguyen Duc Luyen	Executive Officer (resigned on 09 October 2025)
Mr. Le Van Thang	Executive Officer
Mr. Ton Manh Dung	Executive Officer
Mr. Nguyen Quang Viet	Executive Officer
Mr. Dao Van Duy	Executive Officer (appointed on 01 January 2026)

Board of Supervisors

Ms. Le Viet Ha	Head of the Board
Mr. Le Anh Duc	Member
Ms. Nguyen Thi Ngoc Huyen	Member (appointed on 26 August 2025)
Ms. Nguyen Ngoc Huyen	Member (resigned on 26 August 2025)

THE BOARD OF EXECUTIVE OFFICERS' STATEMENT OF RESPONSIBILITY

The Board of Executive Officers of the Company is responsible for preparing the separate financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting. In preparing these separate financial statements, the Board of Executive Officers is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the separate financial statements;
- Prepare the separate financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the separate financial statements so as to minimize errors and frauds.

STATEMENT OF THE BOARD OF EXECUTIVE OFFICERS (Continued)

The Board of Executive Officers is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the separate financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting. The Board of Executive Officers is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of Executive Officers confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these separate financial statements.

For and on behalf of the Board of Executive Officers,

M.S.D.N: 0107652657 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Luong Thanh Tung
Chief Executive Officer

24 March 2026

Deloitte Vietnam Audit Co. Ltd
12th Floor, Diamond Park Plaza
16 Lang Ha, Giang Vo Ward
Hanoi
Vietnam
Tel: +84 24 710 50000
www.deloitte.com/vn

No.: 0760 /VN1A-HN-BC

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To: **The Shareholders**
The Boards of Directors and Executive Officers
GELEX Infrastructure Joint Stock Company

We have audited the accompanying separate financial statements of GELEX Infrastructure Joint Stock Company (the "Company"), prepared on 24 March 2026 as set out from page 05 to page 36, which comprise the balance sheet as at 31 December 2025, and the statement of income, statement of cash flows for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Executive Officers' Responsibility for the Separate Financial Statements

The Board of Executive Officers is responsible for the preparation and fair presentation of these separate financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting and for such internal control as the Board of Executive Officers determines is necessary to enable the preparation of separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditors' Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these separate financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the separate financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Executive Officers, as well as evaluating the overall presentation of the separate financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more.

Deloitte.

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (Continued)

Opinion

In our opinion, the separate financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as at 31 December 2025, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

M.S.D.N: 0100112500 - C.T.T.N.H.H - CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Tran Xuan Anh
Audit Partner
Audit Practising Registration Certificate
No. 0723-2023-001-1

Nguyen Thi Ngan
Auditor
Audit Practising Registration Certificate
No. 5248-2025-001-1

DELOITTE VIETNAM AUDIT COMPANY LIMITED

24 March 2026
Hanoi, S.R. Vietnam

BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

Unit: VND

	ASSETS	Codes	Notes	Closing balance	Opening balance
A.	**CURRENT ASSETS**	**100**		**2,123,245,108,053**	**1,988,043,756,993**
I.	**Cash and cash equivalents**	**110**	**5**	**1,236,739,094,493**	**307,597,962,791**
1.	Cash	111		886,739,094,493	307,597,962,791
2.	Cash equivalents	112		350,000,000,000	-
II.	**Short-term financial investments**	**120**	**6**	**177,626,520,000**	-
1.	Trading securities	121		186,019,771,740	-
2.	Provision for impairment of trading securities	122		(14,438,251,740)	-
3.	Held-to-maturity investments	123		6,045,000,000	-
III.	**Short-term receivables**	**130**		**708,706,971,176**	**1,680,422,018,960**
1.	Short-term advances to suppliers	132	7	3,604,604,412	2,682,319,610
2.	Short-term loan receivables	135	8	-	1,349,723,582,700
3.	Other short-term receivables	136	9	705,102,366,764	328,016,116,650
IV.	**Other short-term assets**	**150**		**172,522,384**	**23,775,242**
1.	Short-term prepayments	151	10	172,522,384	23,775,242
B.	**NON-CURRENT ASSETS**	**200**		**13,165,212,583,817**	**7,511,383,051,104**
I.	**Long-term receivables**	**210**		**753,465,640,648**	**820,000,000,000**
1.	Long-term loans receivable	215	8	753,465,640,648	820,000,000,000
II.	**Fixed assets**	**220**		**2,162,432,893**	**2,554,366,198**
1.	Tangible fixed assets	221	11	2,162,432,893	2,554,366,198
	- Cost	*222*		*3,948,817,272*	*3,948,817,272*
	- Accumulated depreciation	*223*		*(1,786,384,379)*	*(1,394,451,074)*
2.	Intangible assets	227		-	-
	- Cost	*228*		*35,282,000*	*35,282,000*
	- Accumulated amortisation	*229*		*(35,282,000)*	*(35,282,000)*
III.	**Long-term assets in progress**	**240**		**9,575,948,977**	**6,794,319,348**
1.	Construction in progress	242	12	9,575,948,977	6,794,319,348
IV.	**Long-term financial investments**	**250**	**6**	**12,361,303,403,552**	**6,681,780,199,934**
1.	Investments in subsidiaries	251		11,341,447,670,219	6,370,782,098,286
2.	Investments in joint-ventures, associates	252		1,019,855,733,333	311,466,365,266
3.	Provision for impairment of long-term financial investments	254		-	(468,263,618)
V.	**Other long-term assets**	**260**		**38,705,157,747**	**254,165,624**
1.	Long-term prepayments	261	10	38,705,157,747	254,165,624
	TOTAL ASSETS (270=100+200)	**270**		**15,288,457,691,870**	**9,499,426,808,097**

The accompanying notes are an integral part of these separate financial statements

BALANCE SHEET (Continued)

As at 31 December 2025

Unit: VND

	RESOURCES	Codes	Notes	Closing balance	Opening balance
C.	**LIABILITIES**	**300**		**6,326,971,674,324**	**916,620,485,373**
I.	**Current liabilities**	**310**		**3,157,909,349,324**	**152,088,640,585**
1.	Short-term trade payables	311		311,328,391	169,320,975
2.	Short-term advances from customers	312	16	194,813,224,220	-
3.	Taxes and amounts payable to the State budget	313	13	745,090,498	42,728,397,879
4.	Payables to employees	314		5,760,264,970	3,607,325,637
5.	Short-term accrued expenses	315	14	57,738,167,092	562,276,575
6.	Other current payables	319	15	57,783,799,153	21,319,519
7.	Short-term loans	320	17	2,840,757,475,000	105,000,000,000
II.	**Long-term liabilities**	**330**		**3,169,062,325,000**	**764,531,844,788**
1.	Long-term advances from customers	332	16	-	193,091,191,681
2.	Long-term accrued expenses	333	14	-	11,440,653,107
3.	Long-term loans	338	17	3,169,062,325,000	560,000,000,000
D.	**EQUITY**	**400**		**8,961,486,017,546**	**8,582,806,322,724**
I.	**Owners' equity**	**410**	**18**	**8,961,486,017,546**	**8,582,806,322,724**
1.	Owners' contributed capital	411		7,900,000,000,000	7,900,000,000,000
	- Ordinary shares carrying voting rights	*411a*		*7,900,000,000,000*	*7,900,000,000,000*
2.	Retained earnings	421		1,061,486,017,546	682,806,322,724
	- Retained earnings accumulated to the prior year end	*421a*		*682,806,322,724*	*152,813,480,448*
	- Retained earnings of the current year	*421b*		*378,679,694,822*	*529,992,842,276*
	TOTAL RESOURCES (440=300+400)	**440**		**15,288,457,691,870**	**9,499,426,808,097**

M.S.D.N: 0107652657-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Dinh Thi Thu Huyen	**Nguyen Thi Hoang Ngan**	**Luong Thanh Tung**
Preparer	**Chief Accountant**	**Chief Executive Officer**

24 March 2026

The accompanying notes are an integral part of these separate financial statements

INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2025

Unit: VND

	ITEMS	Codes	Notes	Current year	Prior year
1.	**Gross revenue from goods sold and services rendered**	**01**		-	-
2.	Deductions	02		-	-
3.	**Net revenue from goods sold and services rendered (10=01-02)**	**10**		-	-
4.	Cost of sales	11		-	-
5.	**Gross profit from goods sold and services rendered (20=10-11)**	**20**		-	-
6.	Financial income	21	19	655,796,270,537	829,562,716,347
7.	Financial expenses	22	20	224,657,478,214	177,487,652,419
	- In which: Interest expense	*23*		*178,064,285,169*	*79,754,539,725*
8.	General and administration expenses	26	21	58,462,534,658	37,780,000,080
9.	**Operating profit (30=20+(21-22)-26))**	**30**		**372,676,257,665**	**614,295,063,848**
10.	Other income	31		6,003,437,157	-
11.	**Profit from other activities (40=31)**	**40**		**6,003,437,157**	-
12.	**Accounting profit before tax (50=30+40)**	**50**		**378,679,694,822**	**614,295,063,848**
13.	Current corporate income tax expense	51	22	-	84,302,221,572
14.	**Net profit after corporate income tax (60=50-51)**	**60**		**378,679,694,822**	**529,992,842,276**

Dinh Thi Thu Huyen	Nguyen Thi Hoang Ngan	Luong Thanh Tung
Preparer	**Chief Accountant**	**Chief Executive Officer**

24 March 2026

The accompanying notes are an integral part of these separate financial statements

CASH FLOW STATEMENT

For the year ended 31 December 2025

Unit: VND

	ITEMS	Codes	Current year	Prior year
I.	**CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES**			
1.	***Profit before tax***	***01***	***378,679,694,822***	***614,295,063,848***
2.	***Adjustments for:***			
	Depreciation and amortisation of fixed assets	02	391,933,305	411,618,854
	Provisions	03	13,969,988,122	(21,589,989,704)
	Foreign exchange losses arising from translating foreign currency monetary items	04	929,802,253	-
	Gain from investing activities	05	(607,366,487,998)	(709,880,024,597)
	Interest expense	06	178,064,285,169	79,754,539,725
3.	***Operating losses before movements in working capital***	***08***	***(35,330,784,327)***	***(37,008,791,874)***
	Changes in receivables	09	(458,327,188,370)	(220,841,615,320)
	Changes in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11	56,700,600,798	13,246,404,161
	Changes in prepaid expenses	12	(38,599,739,265)	66,148,379
	Changes in trading securities	13	(186,019,771,740)	-
	Interest paid	14	(126,931,275,444)	(80,035,489,041)
	Corporate income tax paid	15	(42,302,221,572)	(42,000,000,000)
	Net cash used in operating activities	***20***	***(830,810,379,920)***	***(366,573,343,695)***
II.	**CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES**			
1.	Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(2,781,629,629)	(554,777,844)
2.	Cash outflow for lending and buying debt instruments of other entities	23	(1,466,240,000,000)	(1,786,723,582,700)
3.	Cash recovered from lending and debt instruments of other entities	24	2,938,045,000,000	457,000,000,000
4.	Equity investments in other entities	25	(5,679,074,940,000)	(512,585,670,804)
5.	Cash recovered from investments in other entities	26	-	2,477,475,026,734
6.	Interest earned, dividends and profits received	27	625,183,281,251	369,060,322,427
	Net cash (used in)/generated by investing activities	***30***	***(3,584,868,288,378)***	***1,003,671,317,813***

CASH FLOW STATEMENT (Continued)

For the year ended 31 December 2025

Unit: VND

	ITEMS	Codes	Current year	Prior year
III.	**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**			
1.	Proceeds from borrowings	33	5,672,211,200,000	-
2.	Repayment of borrowings	34	(327,391,400,000)	(386,000,000,000)
	Net cash generated by/(used in) financing activities	***40***	***5,344,819,800,000***	***(386,000,000,000)***
	Net increases in cash (50=20+30+40)	**50**	**929,141,131,702**	***251,097,974,118***
	Cash and cash equivalents at the beginning of the year	**60**	**307,597,962,791**	**56,499,988,673**
	Cash and cash equivalents at the end of the year (70=50+60)	**70**	**1,236,739,094,493**	**307,597,962,791**

Dinh Thi Thu Huyen	**Nguyen Thi Hoang Ngan**	**Luong Thanh Tung**
Preparer	**Chief Accountant**	**Chief Executive Officer**

24 March 2026

The accompanying notes are an integral part of these separate financial statements

NOTES TO THE SEPARATE FINANCIAL STATEMENTS

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying separate financial statements

1. GENERAL INFORMATION

Structure of ownership

GELEX Infrastructure Joint Stock Company (the "Company") is incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the first Enterprise Registration Certificate No. 0107652657 issued by Hanoi Department of Finance (previously Hanoi Authority for Planning and Investment) on 05 December 2016 and its amendments, with the latest being the 13rd amendment dated 19 January 2026.

The parent company of the Company is GELEX Group Joint Stock Company.

The Company was confirmed by the State Securities Commission of Vietnam to have completed the registration as a public company under Official Letter No. 574/UBCK-GSĐC dated 19 January 2026, and was approved for listing by the Ho Chi Minh City Stock Exchange under Decision No. 116/QĐ-SGDHCM dated 27 January 2026 with the ticker symbol GEL. The Company's shares were officially listed for trading on 06 February 2026.

The Company's number of employees as at 31 December 2025 was 28 (as at 31 December 2024: 25).

Principal activities

The Company's principal activities include management of investments in the infrastructure sector, including manufacturing and trading of construction materials, real estate and construction business; production, transmission and distribution of electricity including hydropower, solar and wind power; exploitation, treatment and supply of clean water; hotel, tourism services and rental services of offices, houses, factories, etc.

Normal production and business cycle

The Company's normal production and business cycle is carried out for a time period of 12 months or less.

Characteristics of the business activities in the operating period which have impact on the separate financial statements

Purchase of privately placed shares of Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company ("PXL")

Pursuant to the Resolution of the Company's Board of Directors approving the plan to subscribe for the private placement shares issued by PXL, on 24 February 2025, the Company completed the payment for the purchase of 93,423,288 PXL shares with a total value of VND 934,232,880,000 in PXL's private placement offering. Following this transaction, the Company's ownership interest in PXL increased to 65.00%, and PXL became a direct subsidiary of the Company.

Capital contribution for establishment and acquisition of additional equity interest in Titan Hai Phong Joint Stock Company ("Titan Hai Phong")

Pursuant to the Resolutions of the Company's Board of Directors approving the plan to establish and acquire additional shares in Titan Hai Phong:

- On 16 April 2025, the Company completed the capital contribution by bank transfer amounting to VND 239,541,400,000, representing a 49% ownership interest;
- On 11 September 2025, the Company completed the purchase of 10,266,060 shares of Titan Hai Phong (equivalent to 21% ownership interest) from individual shareholders for a total consideration of VND 112,926,660,000.

Capital contribution for establishment of FIH (Vietnam) Company Limited ("FIH")

Pursuant to the Resolution of the Company's Board of Directors approving the establishment of FIH, on 11 November 2025, the Company completed the capital contribution to FIH via bank transfer with a total contribution amount of VND 2,200,000,000,000.

Acquisition of equity interest in Kim Trang Import Export Materials Joint Stock Company ("Kim Trang")

Pursuant to the Resolution of the Company's Board of Directors approving the acquisition of equity interest from an individual shareholder in Kim Trang, on 6 November 2025, the Company completed the purchase of 5,080,500 shares of Kim Trang (equivalent to 30.698% ownership interest) for a total consideration of VND 941,964,000,000.

Acquisition of equity interest in Titan Corporation Company Limited ("Titan Corp")

Pursuant to the Resolution of the Company's Board of Directors approving the acquisition of equity interest in Titan Corp, on 15 September 2025, the Company completed the purchase of a 49% equity interest in Titan Corp from GELEX Group Joint Stock Company for a total consideration of VND 924,160,000,000.

Capital contribution to Viglacera Phu Tho Joint Stock Company ("VGC Phu Tho")

Pursuant to the Resolution of the Company's Board of Directors approving the establishment of VGC Phu Tho, on 8 October 2025, the Company completed the capital contribution via bank transfer amounting to VND 168,000,000,000, representing an ownership interest of 42.42%.

Acquisition of equity interest in Viglacera Thai Nguyen Joint Stock Company ("VGC Thai Nguyen")

Pursuant to the Resolutions of the Company's Board of Directors approving the acquisition of equity interest from organizations and the increase in charter capital of VGC Thai Nguyen, on 15 August 2025 and 24 December 2025, the Company completed the purchase of 6,000,000 shares of VGC Thai Nguyen for VND 77,250,000,000 (equivalent to 10.00% ownership interest) and made an additional capital contribution of VND 81,000,000,000.

The Company's structure

As at 31 December 2025, details of the Company's subsidiaries, joint ventures and associates are as follows:

No.	Company name	Place of incorporation and operation	Propotion of owner-ship interest	Propotion of voting power held	Principal activities
	Direct subsidiaries				
1	Song Da Water Investment Joint Stock Company	Phu Tho	62.46%	62.46%	Production and supply of clean water
2	Viglacera Corporation - JSC	Hanoi	50.21%	50.21%	Manufacture and trading of construction materials; real estate business and construction
3	Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	65.00%	65.00%	Construction of civil, industrial, transportation and irrigation works
4	FIH (Vietnam) Co., Ltd	Ho Chi Minh City	100.00%	100.00%	Management consulting
5	Hai Phong Titan Joint Stock Company	Hai Phong	70.00%	70.00%	Investment and operation of industrial park infrastructure
	Indirect subsidiaries				
6	Dap Cau Glass Joint Stock Company	Bac Ninh	43.39%	86.41%	Manufacture and trading of glass products
7	Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd	Ho Chi Minh City	32.64%	65.00%	Manufacture of glass products
8	Vietnam Float Glass Co., Ltd	Bac Ninh	50.21%	100.00%	Manufacture of glass products
9	Viglacera Van Hai Joint Stock Company	Quang Ninh	49.29%	98.17%	Sand mining and trading; tourism services
10	Viglacera Minerals Joint Stock Company	Lao Cai	25.61%	51.00%	Mining and trading of minerals
11	Viglacera Sanitary Ware One Member Co., Ltd	Hanoi	50.21%	100.00%	Manufacture and trading of sanitary ware and accessories
12	Viglacera Thang Long Joint Stock Company	Phu Tho	25.64%	51.07%	Manufacture and trading of ceramic tiles
13	Viglacera Tien Son Joint Stock Company	Bac Ninh	25.61%	51.00%	Manufacture and trading of ceramic tiles
14	Viglacera Hanoi Joint Stock Company	Hanoi	25.61%	51.00%	Manufacture and trading of ceramic tiles
15	Viglacera Autoclaved Aerated Concrete Joint Stock Company	Bac Ninh	48.30%	96.19%	Manufacture and trading of bricks, panels and AAC concrete
16	Viglacera Packaging and Brake Lining Joint Stock Company	Hanoi	25.61%	51.00%	Manufacture and trading of packaging and brake linings
17	Viglacera Ha Long Joint Stock Company	Quang Ninh	25.35%	50.48%	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
18	Tu Liem Joint Stock Company	Hanoi	28.08%	55.92%	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
19	382 Dong Anh Joint Stock Company	Hanoi	25.61%	51.00%	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
20	Huu Hung Construction Ceramics Joint Stock Company	Hanoi	25.61%	51.00%	Manufacture and trading of clay bricks and tiles

No.	Company name	Place of incorporation and operation	Propotion of owner-ship interest	Propotion of voting power held	Principal activities
21	Viglacera Consulting Joint Stock Company	Hanoi	38.61%	76.89%	Project planning and construction design
22	Viglacera Yen My Industrial Park Development Joint Stock Company	Hung Yen	30.13%	60.00%	Investment and operation of industrial park infrastructure
23	ViMariel Joint Stock Company	Cuba	50.18%	99.95%	Investment and operation of industrial park infrastructure
24	Viglacera Thai Nguyen Joint Stock Company	Thai Nguyen	37.85%	71.70%	Investment and operation of industrial park infrastructure
25	Viglacera Hung Yen Joint Stock Company	Hung Yen	25.61%	51.00%	Investment and operation of industrial park infrastructure
26	VIHOCE Tien Duong Investment Joint Stock Company	Hanoi	27.62%	55.00%	Real estate investment and business
27	Viglacera Phu Tho Joint Stock Company	Phu Tho	68.54%	94.45%	Investment and operation of industrial park infrastructure
28	G&F Residence Co., Ltd	Ho Chi Minh City	100.00%	100.00%	Management consulting
29	Kim Trang Materials Import Export Joint Stock Company	Hai Phong	99.70%	99.70%	Real estate business
30	Viglacera Glass Installation One Member Co., Ltd	Bac Ninh	43.39%	100.00%	Manufacture and trading of glass and glass materials
31	Viet Tri Viglacera Joint Stock Company	Phu Tho	46.60%	92.82%	Manufacture and trading of sanitary ware and accessories
32	Viglacera Thanh Tri Sanitary Ware Joint Stock Company	Hanoi	30.11%	59.96%	Manufacture and trading of sanitary ware and accessories
33	Viglacera Trading Joint Stock Company	Hanoi	50.21%	100%	Trading of sanitary ware, faucets and construction materials
34	Viglacera Ha Long Trading One Member Co., Ltd	Quang Ninh	25.35%	100.00%	Trading of construction materials
35	Viglacera Clinker Brick Joint Stock Company	Quang Ninh	25.33%	99.92%	Manufacture of construction materials
36	Viglacera Can Loc Joint Stock Company	Ha Tinh	25.94%	92.38%	Manufacture of construction materials
37	Viglacera Yen My Infrastructure Construction Co., Ltd	Hung Yen	30.13%	100.00%	Construction investment
38	Viglacera Ceramic Tile Trading Joint Stock Company	Hanoi	25.62%	100.00%	Trading of ceramic tiles
39	FPMS (Vietnam) Company Limited	Ho Chi Minh City	100.00%	100.00%	Management consulting
	Direct associates				
40	Titan Corporation Co., Ltd	Hanoi	49.00%	49.00%	Investment and operation of industrial park infrastructure
41	Western Hanoi Water Joint Stock Company	Hanoi	50.00%	50.00%	Water extraction, treatment and supply
	Indirect associates and joint ventures				
42	SanVig - JSC	Cuba	11.33%	50.00%	Manufacture and trading of ceramic tiles
43	Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	Bac Ninh	12.52%	24.93%	Manufacture and trading of clay bricks and tiles

No.	Company name	Place of incorporation and operation	Propotion of ownership interest	Propotion of voting power held	Principal activities
44	Yen Hung Construction Ceramics Joint Stock Company	Quang Ninh	13.05%	26.00%	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
45	Viglacera Investment and Import Export Joint Stock Company	Hanoi	12.55%	25.00%	Import and export trading
46	Cau Duong Refractory Brick Joint Stock Company	Hanoi	12.55%	25.00%	Manufacture and trading of refractory bricks
47	Vinafacade Joint Stock Company	Hanoi	9.05%	20.86%	Construction glass trading and installation
48	Magno GmbH	Federal Republic of Germany	15.06%	30.00%	Trading
49	Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	Quang Ninh	10.14%	40.00%	Manufacture and trading of bricks and tiles
50	Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	Quang Ninh	10.14%	40.00%	Manufacture and trading of bricks and tiles
51	PetroVietnam Interior and Exterior Equipment Joint Stock Company	Ho Chi Minh City	13.00%	20.00%	Trading of interior and exterior equipment
52	Binh Son Petroleum Construction Joint Stock Company	Quang Ngai	30.46%	46.86%	Construction, construction investment consulting and real estate business

The Company's effective interest and voting rights held differ in certain entities as the Company makes both direct and indirect investments through its subsidiaries, and some entities are currently in the capital contribution stage. Accordingly, the ownership interest is determined based on the actual capital contributed, while the voting rights are determined in accordance with the capital contribution agreements among the parties.

Disclosure of information comparability in the separate financial statements

Comparative figures are the figures of the Company's audited separate financial statements for the year ended 31 December 2024.

2. ACCOUNTING CONVENTION AND FINANCIAL YEAR

Accounting convention

The accompanying separate financial statements, expressed in Vietnam Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

The accompanying separate financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

The Company also prepared the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025. Users of the separate financial statements should read them together with the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025 in order to obtain full information about the business operation of the Company.

Financial year

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December.

3. ISSUANCE OF NEW ACCOUNTING GUIDANCE

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") guiding the application of accounting regime for enterprises. Circular 99 is effective from 01 January 2026 and applicable for financial years beginning on or after 01 January 2026. This Circular will supersede the following regulations.

- Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance ("Circular 200") providing guidance on the corporate accounting regime (except for contents relating to accounting guidance for the equitization of State-owned enterprises),
- Circular No. 75/2015/TT-BTC dated 18 May 2015 of the Ministry of Finance on amendments to Article 128 of Circular 200,
- Circular No. 53/2016/TT-BTC dated 21 March 2016 of the Ministry of Finance amending and adding some articles of Circular 200,and
- Circular No. 195/2012/TT-BTC dated 15 November 2012 of the Ministry of Finance providing accounting guidance for investors.

The Board of Management is considering the extent of impact of the adoption of Circular 99 on the Corporation's financial statements for future accounting periods, beginning on or after 01 January 2026.

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The significant accounting policies, which have been adopted by the Company in the preparation of these separate financial statements, are as follows:

Estimates

The preparation of separate financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting requires management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the separate financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the financial year. Although these accounting estimates are based on the management's best knowledge, actual results may differ from those estimates.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and bank demand deposits and short-term, highly liquid investments (not exceeding 3 months) that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Financial investments

Trading securities

Trading securities are those the Company holds for trading purpose. Trading securities are recognised from the date the Company obtains the ownership of those securities and initially measured at the fair value of payments made at the transaction date plus directly attributable transaction costs.

In subsequent periods, investments in trading securities are measured at cost less provision for impairment of such investments.

Provision for impairment of investments in trading securities is made when there has been evidenced that their market prices are lower than their costs in accordance with prevailing accounting regulations

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the positive intends or ability to hold to maturity including term deposits.

Post-acqusition interest income from held-to-maturity investments is recognized in the income statement on accrual basis.

Held-to-maturity investments are measured at cost less provision for impairment of held-to-maturity investments.

Provision for impairment of held-to-maturity investments is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Loan receivables

Loan receivables are measured at cost less provision for doubtful debts. Provision for doubtful debts relating to loan receivables is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Investment in subsidiaries

A subsidiary is an entity over which the Company has control. Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee enterprise so as to obtain benefits from its activities.

Investments in associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control or joint control over those policies.

Interests in subsidiaries and associates are initially recognised at cost. The Company's share of the net profit of the investee after acquisition is recognised in the income statement. Other distributions received other than such profit share are deducted from the cost of the investments as recoverable amounts.

Investments in subsidiaries and associates are carried in the balance sheet at cost less provision for impairment of such investments (if any). Provisions for impairment of these investments are made when there is reliable evidence for declining in value of these investments at the balance sheet date.

Receivables

Receivables represent the amounts recoverable from customers or other debtors and are stated at book value less provision for doubtful debts.

Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue, or when the debtor is in dissolution, in bankruptcy, or is experiencing similar difficulties and so may be unable to repay the debt.

Tangible fixed assets and depreciation

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.
The costs of purchased tangible fixed assets comprise their purchase prices and any directly attributable costs of bringing the assets to their working condition and location for their intended use.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method over their estimated useful lives as follows:

	Years
Motor vehicles, transmission equipment	10
Office equipment	03 - 05

Intangible assets and amortisation

Intangible assets represent computer software, which is stated at cost less accumulated amortization.

Computer software is amortized using the straight-line method over their estimated useful lives of 3 years. As at 31 December 2025, this software has been fully amortized but is still in use.

Prepayments

Prepayments are expenses which have already been paid but relate to results of operations of multiple accounting periods including prepaid loan-related expenses, advertising costs, and other prepaid expenses.

Prepaid loan-related expenses include commitment fees, loan guarantee fees, and consultancy costs directly related to the loan from The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited – Singapore Branch, which are assessed to likely bring future economic benefits to the Company. These expenses are amortized in the income statement over the term of the loan.

Other prepaid expenses include advertising costs, the cost of tools and supplies issued for consumption, and other expenses assessed as likely to bring future economic benefits to the Company. These expenses are capitalized as prepaid expenses and are amortized in the income statement using the straight-line method in accordance with prevailing accounting regulations.

Construction in progress

Properties in the course of construction for production, rental or administrative purposes, or for other purposes, are carried at cost including costs that are necessary to form the assets in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

Revenue recognition

Interest and investments income

Interest income is accrued on a time basis, by reference to the principal outstanding and at the applicable interest rate.

Interest from investments is recognized when the Company has the right to receive the interest.

The transfer of GELEX Quang Tri Energy Company Limited ("GELEX Quang Tri") was completed on 8 May 2024 in accordance with the Equity Transfer Agreement dated 10 November 2023 and the Amendment to the Equity Transfer Agreement dated 26 April 2024 among GELEX Infrastructure Joint Stock Company, GELEX Electric Power Joint Stock Company and Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd. Under the terms of the agreement, the parties will finalize the contract value based on the long-term

electricity output of GELEX Quang Tri as determined by an independent consultant two (2) years after the transfer date. As at the date of these separate financial statements, the loss from the transfer has been recognized based on the transfer price corresponding to the electricity output of GELEX Quang Tri for 2025. The projected electricity output will be reassessed at each reporting date, and the difference between the amount received by the Company and the determined financial income is recorded under Advances from customers and will be finalized within the period mentioned above. Interest arising from the advances from customers, in accordance with the Equity Transfer Agreement, is recognized by the Company as finance costs in the statement of profit or loss.

Borrowing costs

Borrowing costs are recognised in the income statement in the year when incurred unless they are capitalised in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs". Accordingly, borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the cost of those assets. For specific borrowings for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, borrowing costs are capitalised even when the construction period is under 12 months.

Taxation

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the year. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years (including loss carried forward, if any) and it further excludes items that are never taxable or deductible.

Deferred tax is recognised on significant differences between carrying amounts of assets and liabilities in the separate financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit and is accounted for using balance sheet liability method. Deferred tax liabilities are generally recognised for all temporary differences and deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences can be utilised.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the year when the liability is settled or the asset realised. Deferred tax is charged or credited to profit or loss, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same tax authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the tax currently payable is based on the current interpretation of tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations.

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Cash on hand	1,985,814,492	7,442,025,003
Bank demand deposits	884,753,280,001	300,155,937,788
Cash equivalents (*)	350,000,000,000	-
	1,236,739,094,493	**307,597,962,791**

(*) Represents a term deposit with an original maturity of less than three months at a commercial bank, bearing an interest rate of 4.75% per annum.

6. FINANCIAL INVESTMENTS

a. Held-to-maturity investments

	Closing balance		Opening balance	
	VND		VND	
	Cost	Carrying amount	Cost	Carrying amount
Term deposits (*)	6,045,000,000	6,045,000,000	-	-

Represents term deposits with original maturities of more than three months and remaining maturities of less than twelve months at commercial banks, bearing interest rates of 4.5% per annum and 4.9% per annum, respectively.

As at 31 December 2025, all of the above term deposits at commercial banks were pledged as collateral for borrowings of Western Hanoi Water Joint Stock Company, an associate of the Company.

6. FINANCIAL INVESTMENTS (Continued)

b. Trading securities

	Closing balance			Opening balance		
			VND			VND
	Cost	Fair value (i)	Provision	Cost	Fair value (i)	Provision
Share of Saigon - Hanoi Securities Joint Stock Company	186,019,771,740	171,581,520,000	14,438,251,740	-	-	-

(i) The fair value is determined based on the closing price of the shares listed on the Hanoi Stock Exchange (HNX) on the last trading day of the financial year ended 31 December 2025.

The Company classifies these shares as short-term trading securities based on the short-term investment strategy established by the Company's Board of Management prior to the investment and which has remained unchanged up to the date of issuance of these separate financial statements.

c. Long-term financial investments

		Closing balance			Opening balance		
				VND			VND
		Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
No	**c1. Investment in subsidiaries**	**11,341,447,670,219**	-		**6,370,782,098,286**	-	
	Direct subsidiaries						
1.	Viglacera Corporation - Joint Stock Company (ii)	5,094,855,017,481	-	9,420,672,708,000	5,094,855,017,481	-	10,118,500,316,000
2.	FIH (Vietnam) Co., Ltd (iv)	2,200,000,000,000	-	(i)	-	-	
3.	Song Da Water Investment Joint Stock Company (iii) (v)	1,275,907,080,805	-	1,639,680,000,000	1,275,907,080,805	-	1,452,288,000,000
4.	Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company (iii)	1,150,003,511,933	-	1,774,666,191,500	-	-	
5.	Hai Phong Titan Joint Stock Company	352,468,060,000	-	(i)	-	-	
6.	GELEX Tay Ninh Infrastructure Joint Stock Company (vi)	-	-		20,000,000	-	(i)
	Indirect subsidiaries						
7.	Kim Trang Import Export Materials Joint Stock Company	941,964,000,000	-	(i)	-	-	
8.	Viglacera Phu Tho Joint Stock Company	168,000,000,000	-	(i)	-	-	
9.	Viglacera Thai Nguyen Joint Stock Company	158,250,000,000	-	(i)	-	-	

		Closing balance			Opening balance		
				VND			VND
No		Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
	c2. Investment in associates	**1,019,855,733,333**	**-**		**311,466,365,266**	**(468,263,618)**	
1.	Titan Corporation Co., Ltd	924,160,000,000	-	(i)	-	-	
2.	Western Hanoi Water Joint Stock Company	95,695,733,333	-	(i)	95,695,733,333	-	(i)
3.	Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company (iii)	-	-	(i)	215,770,631,933	(468,263,618)	286.569.748.000
		12,361,303,403,552	**-**		**6,682,248,463,552**	**(468,263,618)**	

(i) The Company has not determined the fair value of these financial investments as at the financial year-end as the current regulations do not provide specific guidance on determining the fair value of investments in unlisted companies.

(ii) The fair value of the investment in Viglacera Corporation – JSC ("VGC") is determined based on the closing price of VGC shares listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) on the last trading day of the financial year. As at 31 December 2025, the VGC shares held by the Company were pledged as collateral as follows:

- 44.2 million shares were pledged as collateral for the Company's long-term borrowings (details in Note 17);
- 120.5 million shares were pledged as collateral for the financial obligations of GELEX Group Joint Stock Company, the Company's parent.

(iii) The fair value of the investment is determined based on the closing price of the shares traded on the UPCOM market on the last trading day of the financial year.

(iv) As at 31 December 2025, the Company had pledged its equity interest in FIH (Vietnam) Company Limited as collateral for the Company's long-term borrowings (details in Note 17).

(v) Song Da Water Investment Joint Stock Company deregistered from trading on the UPCOM market on 5 January 2026, with the last average trading price of VND 37,800 per share, corresponding to a fair value of the investment of VND 1,770,854,400,000.

(vi) This company completed its dissolution procedures during the year.

(vii) As at 31 December 2025, the Company had pledged certain shares it held in Western Hanoi Water Joint Stock Company as collateral for that company's obligations with the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Tay Ha Noi Branch.

The operating status of subsidiaries and associates during the year is as follows:

	Current year	Prior year
Subsidiaries/Associates		
Viglacera Corporation - Joint Stock Company	Operating at profit	Operating at profit
Song Da Water Investment Joint Stock Company	Operating at profit	Operating at loss
Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company	Operating at profit	Operating at profit
Western Hanoi Water Joint Stock Company	Operating at profit	Operating at profit
Viglacera Thai Nguyen Joint Stock Company	Operating at loss	Not yet a direct subsidiary
Titan Corporation Co., Ltd	Operating at profit	Not yet an associate
GELEX Tay Ninh Infrastructure Joint Stock Company	Dissolved	(viii)
Hai Phong Titan Joint Stock Company	(viii)	Not yet established
FIH (Vietnam) Co., Ltd	(viii)	Not yet established
Kim Trang Import Export Materials Joint Stock Company	(viii)	Not yet a direct subsidiary
Viglacera Phu Tho Joint Stock Company	(viii)	Not yet established

(viii) These subsidiaries/associates are still in the project development phase and have not conducted their main business activities as of the date of preparation of these separate financial statements.

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
An Hoa Son Co., Ltd	1,470,950,000	-
VIX Securities Joint Stock Company	950,000,000	-
Institute of Energy	599,400,000	298,800,000
DNV Viet Nam Co., Ltd	380,188,890	380,188,890
Hai Phong Planning Institute	-	1,153,603,000
Others	204,065,522	849,727,720
	3,604,604,412	**2,682,319,610**

8. LOAN RECEIVABLES

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
a. Short-term		
GELEX Group Joint Stock Company	-	1,349,723,582,700
	-	**1,349,723,582,700**
a. Long-term (i)		
Titan Corporation Industry Co., Ltd. 2 (Bac Ninh)	267,648,146,591	-
Titan Industry Co., Ltd. (Hung Yen)	194,897,402,048	-
Titan Corporation Industry Co., Ltd. 3 (Bac Ninh)	142,857,728,448	-
Titan Corporation Industry Co., Ltd. 1 (Bac Ninh)	121,394,209,160	-
Titan Industry Co., Ltd. (Quang Ninh)	26,668,154,401	-
GELEX Group Joint Stock Company	-	820,000,000,000
	753,465,640,648	**820,000,000,000**
In which:		
Loan receivables from related parties (Details stated in Note 24)	-	2,169,723,582,700

(i) Represents long-term unsecured loans with tenors ranging from 10 to 15 years, bearing an interest rate of 9.0% per annum during the year.

9. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Receivable from business cooperation contract (i)	619,440,500,000	-
Receivable on behalf under tripartite offset agreement	34,381,022,890	-
Advance to employees	31,546,800,000	1,063,462,747
Accrued interest income from loans and deposits	19,371,043,874	35,445,804,588
Deposit for acquisition of shares	-	280,000,000,000
Accrued interest on deposit for acquisition of shares	-	11,506,849,315
Others	363,000,000	-
	705,102,366,764	**328,016,116,650**
In which:		
Other short-term receivables from related parties (Details stated in Note 24)	-	35,445,804,588

(i) Pursuant to Resolution No. 39/2025/NQ-HĐQT dated 10 July 2025 of the Board of Directors, on 18 July 2025, the Company entered into an agreement to acquire the capital contribution of Saigon General Service Corporation ("SAVICO") in Business Cooperation Contract No. 04/HĐ-HTKD.2002 dated 28 February 2002 between SAVICO and Foreign Trade and Investment Development Corporation of Ho Chi Minh City in relation to a residential development project (including technical infrastructure construction and real estate business) at a land area in Can Gio Commune, Ho Chi Minh City (the "Business Cooperation Contract") with a total value of VND 619,440,500,000. On 31 July 2025, the Company completed the full payment to SAVICO and assumed all rights, interests and obligations of SAVICO under the Business Cooperation Contract from that date.

(ii) Represents interest collected on behalf of GELEX Group Joint Stock Company ("GELEX") from the subsidiaries of Titan Corporation Company Limited, an associate of the Company, accrued up to the time GELEX transferred the loan principal of the Titan Group to offset against the loan granted by the Company to GELEX under Debt Offset Agreement No. 01/2025/TTCTCN/GEX-GEI dated 15 September 2025. Under this agreement, the Company is responsible for remitting the collected interest to GELEX within three (03) days from the date each company within the Titan Group settles the interest amount collected by the Company on behalf of GELEX (for details, see Notes 15 and 24).

10. PREPAYMENTS

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
a. Short-term		
Tools and supplies	76,838,217	23,775,242
Others	95,684,167	-
	172,522,384	**23,775,242**
b. Long-term		
Prepaid expenses related to loans	38,467,238,625	-
Others	237,919,122	254,165,624
	38,705,157,747	**254,165,624**

11. INCREASES, DECREASES IN TANGIBLE FIXED ASSETS

	Motor vehicles, transmission equipment	Office equipment	Total
	VND	VND	VND
COST			
Opening balance	**3,750,890,000**	**197,927,272**	**3,948,817,272**
Closing balance	**3,750,890,000**	**197,927,272**	**3,948,817,272**
ACCUMULATED DEPRECIATION			
Opening balance	**1,213,368,103**	**181,082,971**	**1,394,451,074**
Charge for the year	375,089,004	16,844,301	391,933,305
Closing balance	**1,588,457,107**	**197,927,272**	**1,786,384,379**
NET BOOK VALUE			
Opening balance	**2,537,521,897**	**16,844,301**	**2,554,366,198**
Closing balance	**2,162,432,893**	**-**	**2,162,432,893**

The cost of the Company's tangible fixed assets includes VND 233,209,272 (as at 31 December 2024: VND 73,081,818) of assets which have been fully depreciated but are still in use.

12. CONTRUCTIONS IN PROGRESS

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Vinh Hai Offshore Wind Power Project	5,547,778,439	5,547,778,439
Investment in construction of warehouses, liquefied natural gas (LNG) port in Long Son Commune	1,516,722,727	882,904,545
Bac Chau Duc - Ba Ria - Vung Tau Industrial Park Project	1,134,259,259	-
Phuoc Dai Pumped Storage Hydropower Plant Project	1,031,818,182	363,636,364
Long Duc – Long Thanh – Dong Nai Commercial Center Project	345,370,370	-
	9,575,948,977	**6,794,319,348**

13. TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE BUDGET

	Opening balance	Payable during the year	Paid during the year	Closing balance
	VND	VND	VND	VND
Value added tax	-	535,580,243	-	535,580,243
Corporate income tax	42,302,221,572	-	42,302,221,572	-
Personal income tax	426,176,307	2,731,387,531	2,948,053,583	209,510,255
Others	-	4,155,558,048	4,155,558,048	-
Other taxes	-	5,077,908	5,077,908	-
	42,728,397,879	**7,427,603,730**	**49,410,911,111**	**745,090,498**

14. ACCRUED EXPENSES

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
a. Short-term		
Interest expense	28,307,676,847	160,146,575
Interest on Advance from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	29,319,390,245	-
Others	111,100,000	402,130,000
	57,738,167,092	**562,276,575**
b. Long-term		
Interest on Advance from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	-	11,440,653,107
	-	**11,440,653,107**

15. OTHER CURRENT PAYABLES

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Payables collected on behalf under tripartite offset agreements	34,381,022,890	-
Interest payable to companies within the Group	22,985,479,453	-
Others	417,296,810	21,319,519
	57,783,799,153	**21,319,519**
In which:		
Other short-term payables to related parties (Details stated in Note 24)	57,366,502,343	-

16. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
a. Short-term		
Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (*)	194,813,224,220	-
	194,813,224,220	**-**
b. Long-term		
Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (*)	-	193,091,191,681
	-	**193,091,191,681**

(*) Reflecting the advances from the customers related to the Contract for Transfer of Capital Contribution at GELEX Quang Tri Energy Company Limited ("GELEX Quang Tri") dated 10 November 2023 and the agreement to amend the transfer contract dated 26 April 2024 between the Company and Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (see Notes 01, 03 and 21).

17. LOANS

a. Short-term loans

	Opening balance	During the year		Closing balance
	VND		VND	VND
	Amount/Amount able to be paid off	Increase	Decrease	Amount/Amount able to be paid off
Short-term	**-**	**3,611,723,421,740**	**1,421,723,421,740**	**2,190,000,000,000**
Related parties (Details stated in Note 24)	-	3,611,723,421,740	1,421,723,421,740	2,190,000,000,000
Current portion of long-term loans	**105,000,000,000**	**650,757,475,000**	**105,000,000,000**	**650,757,475,000**
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	105,000,000,000	500,000,000,000	105,000,000,000	500,000,000,000
Cathay United Bank – Ho Chi Minh City Branch	-	29,280,000,000	-	29,280,000,000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch and Landesbank Baden-Württemberg banking group (iii)	-	121,477,475,000	-	121,477,475,000
	105,000,000,000	**4,262,480,896,740**	**1,526,723,421,740**	**2,840,757,475,000**

17. LOANS (Continued)

b. Long-term loans

	Opening balance	During the year		Closing balance
	VND		VND	VND
	Amount/Amount able to be paid off	Increase	Decrease	Amount/Amount able to be paid off
Long-term loans				
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (i)	665,000,000,000	1,800,000,000,000	105,000,000,000	2,360,000,000,000
Cathay United Bank – Ho Chi Minh City Branch (ii)	-	488,000,000,000	-	488,000,000,000
The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch and Landesbank Baden-Württemberg banking group (iii)	-	971,819,800,000	-	971,819,800,000
	665,000,000,000	**3,259,819,800,000**	**105,000,000,000**	**3,819,819,800,000**
In which:				
- Amount due for settlement within 12 months	105,000,000,000			650,757,475,000
- Amount due for settlement after 12 months	560,000,000,000			3,169,062,325,000

(i) Represents borrowings from Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank (Techcombank) under the following credit agreements:

- Credit Agreement No. MMD20231104859/HDTD dated 28 June 2023 with a total loan amount of VND 700 billion to finance the acquisition of equity interest in GELEX Quang Tri Energy Company Limited. The loan term is 60 months from the first disbursement date. Principal is repayable annually according to the following schedule: Year 1: 5%; Year 2: 15%; Year 3: 20%; Year 4: 30%; Year 5: 30%. The interest rate during the year ranged from 8.79% to 9.74% per annum, with interest payable quarterly. Collateral for the loan includes:
  - GELEX Tower, located at 52 Le Dai Hanh Street, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, owned by GELEX Group Joint Stock Company, the Company's parent company;
  - Shares of Viglacera Corporation – JSC held by the Company (Note 06).
- Credit Agreement No. MMD202537421/HDTD dated 29 October 2025 with a total loan amount of VND 1,800 billion to finance capital contribution to FIH (Vietnam) Company Limited. The loan term is 60 months from the first disbursement date. Principal is repayable annually at VND 360 billion. The interest rate during the year was 6.8% per annum, with interest payable monthly. Collateral for the loan includes:
  - Shares of GELEX Electric Power Joint Stock Company owned by GELEX Group Joint Stock Company, the Company's parent company;
  - The Company's equity interest in FIH (Vietnam) Company Limited (Note 06);
  - The equity interest of FIH (Vietnam) Company Limited in G&F Residence Company Limited.

(ii) Represents borrowing under Credit Agreement No. LN566/25 dated 30 September 2025 with Cathay United Bank – Ho Chi Minh City Branch, with a total committed facility of VND 748 billion, of which VND 488 billion had been disbursed as at 31 December 2025, to finance the acquisition of equity interest in Titan Corporation Company Limited. The loan term is 60 months from the first disbursement date. Principal is repayable every six months after the first 12 months, and interest is payable quarterly at a rate equal to the reference rate plus 3%. Collateral for the loan includes:

- Shares of GELEX Electric Power Joint Stock Company owned by GELEX Group Joint Stock Company, the Company's parent company;
- The entire balance of the current account of GELEX Group Joint Stock Company maintained at this bank.

(iii) Represents borrowings under the Credit Agreement dated 23 January 2025 amounting to USD 38,036,000 with a banking group comprising The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch (USD 24,025,974) and Landesbank Baden-Württemberg (USD 14,010,026) to finance additional capital contribution to Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company. The Company also entered into a currency swap framework agreement No. 2502205/TCB–GELEX INFRASTRUCTURE JSC dated 25 February 2025 with Techcombank, under which the loan principal was swapped at an exchange rate of VND 25,550/USD. The loan term is five years from the first disbursement date, with principal and interest repayable semi-annually, and interest calculated at 6-month SOFR plus 1.45%. Collateral for the loan includes:

- Shares of Viglacera Corporation – JSC held by the Company (Note 06);
- Shares of GELEX Electric Power Joint Stock Company owned by GELEX Group Joint Stock Company, the Company's parent company.

Details of long-term loans are repayable as follows:

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
On demand or within one year	650,757,475,000	105,000,000,000
In the second year	871,514,950,000	140,000,000,000
In the third to fifth year inclusive	2,297,547,375,000	420,000,000,000
	3,819,819,800,000	665,000,000,000
Less: Amount due for settlement within 12 months	650,757,475,000	105,000,000,000
Amount due for settlement after 12 months	**3,169,062,325,000**	**560,000,000,000**

18. OWNERS' EQUITY

	Owner's contributed capital	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND
Prior year's opening balance	**7,900,000,000,000**	**152,813,480,448**	**8,052,813,480,448**
Profit for the year	-	529,992,842,276	529,992,842,276
Current year's opening balance	**7,900,000,000,000**	**682,806,322,724**	**8,582,806,322,724**
Profit for the year	-	378,679,694,822	378,679,694,822
Current year's closing balance	**7,900,000,000,000**	**1,061,486,017,546**	**8,961,486,017,546**

Shares

	Closing balance	Opening balance
Number of shares issued to the public	790,000,000	790,000,000
Ordinary shares	*790,000,000*	*790,000,000*
Number of outstanding shares in circulation	790,000,000	790,000,000
Ordinary shares	*790,000,000*	*790,000,000*

Charter capital

As at 31 December 2025, the Company's charter capital amounted to VND 7,900,000,000,000, which had been fully contributed by the shareholders as follows:

	Capital contributed			
	Closing balance		Opening balance	
	VND	%	VND	%
GELEX Group Joint Stock Company	6,249,000,000,000	79.101%	6,529,000,000,000	82.646%
GELEX Electricity Joint Stock Company	-	0.000%	1,110,886,500,000	14.062%
VIX Securities Joint Stock Company	393,300,000,000	4.978%	259,300,000,000	3.282%
Other shareholders	1,257,700,000,000	15.920%	813,500,000	0.010%
	7,900,000,000,000	**100%**	**7,900,000,000,000**	**100%**

19. FINANCIAL INCOME

	Current year VND	Prior year VND
Dividends and profit distributions received	495,232,496,000	281,382,100,000
Interest income from deposits and loans	113,876,024,537	123,124,027,015
Gains from trading securities	46,687,750,000	293,393,144
Gains from disposal of long-term financial investments	-	413,256,346,873
Interest income from deposits for acquisition of shares	-	11,506,849,315
	655,796,270,537	**829,562,716,347**
In which:		
Financial incomes from related parties (Details stated in Note 24)	585,110,376,043	401,214,288,150

20. FINANCIAL EXPENSES

	Current year VND	Prior year VND
Borrowing costs	178,064,285,169	79,754,539,725
Interest expenses on advances received from Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd	17,878,732,106	11,440,653,107
Provision/(Reversal of provision) for impairment of financial investments	13,969,988,122	(21,589,989,704)
Allocation of prepaid expenses related to borrowings	7,940,958,112	-
Loss on disposal of long-term financial investments	1,722,032,539	107,882,449,291
Others	5,081,482,166	-
	224,657,478,214	**177,487,652,419**
In which:		
Financial expenses from related parties (Details stated in Note 24)	33,210,917,768	12,478,383,561

21. GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	Current year VND	Prior year VND
Labour costs	23,759,587,671	19,581,194,320
Depreciation and amortization of fixed assets	391,933,305	411,618,854
Out-sourced services	19,983,855,074	8,831,938,649
Other expenses	14,327,158,608	8,955,248,257
	58,462,534,658	**37,780,000,080**

22. CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	Current year VND	Prior year VND
Current corporate income tax expense		
Corporate income tax expense based on taxable profit in the current year	-	84,302,221,572
Total current corporate income tax expense	-	**84,302,221,572**

The current corporate income tax expense for the year was computed as follows:

	Current year VND	Prior year VND
Profit before tax	**378,679,694,822**	**614,295,063,848**
Adjustments for taxable profit		
Add:	**25,846,417,916**	**199,949,412,590**
Non-deductible expenses	*24,124,385,377*	*6,858,220,909*
Unrealized income from disposal of long-term financial investments	*1,722,032,539*	*193,091,191,681*
Less:	**(495,232,496,000)**	**(392,733,368,579)**
Dividends received	*(495,232,496,000)*	*(281,382,100,000)*
Non-deductible interest expenses from prior years	-	*(100,521,285,476)*
Loss carry-forward	-	*(10,829,983,103)*
Taxable (loss)/profit	***(90,706,383,262)***	***421,511,107,859***
Taxable (loss)/profit at normal tax rate of 20%	(90,706,383,262)	421,511,107,859
Corporate income tax expense based on taxable profit in the current year	-	**84,302,221,572**

The Company is obliged to pay corporate income tax at the rate of 20% of its taxable profit.

The Company's tax losses can be carried forward to offset future taxable profits for a maximum of five consecutive years from the year following the year the losses were incurred. The Company has not recognized deferred income tax assets as there is insufficient certainty that future taxable profits will be available against which the tax losses can be utilized. The actual amount of losses carried forward for tax purposes will depend on the examination and approval of the tax authorities and may differ from the figures presented in the separate financial statements.

23. COMMITMENTS

Guarantee

As at 31 December 2025, the Company had provided guarantees for the loans of GELEX Ninh Thuan Energy Company Limited (formerly known as "GELEX Ninh Thuan Energy One Member Limited Liability Company") and its subsidiaries — the Company's affiliates — for a maximum amount equal to the loan principal to be disbursed by the bank to these companies, totaling approximately VND 57.4 billion (as at 31 December 2024: approximately VND 86.1 billion).

Capital contribution commitment

As at 31 December 2025, the Company had a future capital contribution commitment to an indirect subsidiary, with a total expected investment amount of VND 95 billion.

24. RELATED PARTY TRANSACTIONS AND BALANCES

List of related parties with significant transactions and balances for the year:

Related parties	Relationship
GELEX Group Joint Stock Company	Parent company
VIX Securities Joint Stock Company	Major Shareholder
GELEX Electricity Joint Stock Company	Affiliate
Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company	Subsidiary (from 24 February 2025, previously an associate)
FIH (Vietnam) Co., Ltd.	Subsidiary (from 11 November 2025)
Viglacera Thai Nguyen Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Viglacera Phu Tho Joint Stock Company	Indirect subsidiary
Kim Trang Import Export Materials Joint Stock Company	Indirect subsidiary (from 6 November 2025)
Hai Phong Titan Joint Stock Company	Subsidiary (from 11 September 2025) Associate (from 16 April 2025)
Titan Corporation Co., Ltd	Associate (from 15 September 2025)
Titan Corporation Industrial (Hung Yen) Co., Ltd	Related party of a member of the Board of Directors (until 15 September 2025)
Titan Industrial (Quang Ninh) Co., Ltd	Related party of a member of the Board of Directors (until 15 September 2025)
Titan Corporation Industrial (Bac Ninh) 1 Co., Ltd	Related party of a member of the Board of Directors (until 15 September 2025)
Titan Corporation Industrial 2 (Bac Ninh) Co., Ltd	Related party of a member of the Board of Directors (until 15 September 2025)
Titan Corporation Industrial 3 (Bac Ninh) Co., Ltd	Related party of a member of the Board of Directors (until 15 September 2025)
Mr. Bui Le Cao Ke	Executive Officer (until 15 September 2025)

During the year, the Company entered into the following significant transactions with its related parties:

	Current year VND	Prior year VND
Purchases of goods and services		
GELEX Group Joint Stock Company	2,259,368,396	27,437,441,490
GELEX Electric Power Joint Stock Company	-	45,000,000
	2,259,368,396	**27,482,441,490**
Capital contribution		
FIH (Vietnam) Co., Ltd	2,200,000,000,000	-
Long Son Petrochemical Industrial Park Investment Joint Stock Company	934,232,880,000	-
Hai Phong Titan Joint Stock Company	239,541,400,000	-
Viglacera Phu Tho Joint Stock Company	168,000,000,000	-
Viglacera Thai Nguyen Joint Stock Company	81,000,000,000	-
	3,622,774,280,000	**-**
Acquisition of shares		
GELEX Group Joint Stock Company	924,160,000,000	-
VIX Securities Joint Stock Company	77,250,000,000	-
	1,001,410,000,000	**-**

	Current year VND	Prior year VND
Loans		
GELEX Group Joint Stock Company	1,350,000,000,000	1,786,723,582,700
GELEX Electric Power Joint Stock Company	200,000,000,000	-
Long Son Petrochemical Industrial Park Investment Joint Stock Company	23,045,000,000	-
	1,573,045,000,000	**1,786,723,582,700**
Loan principal recovery		
Recovery of loan principal through debt offset arrangement (i)		
GELEX Group Joint Stock Company	674,723,582,700	-
Recovery of loan principal in cash		
GELEX Group Joint Stock Company	2,845,000,000,000	457,000,000,000
GELEX Electric Power Joint Stock Company	200,000,000,000	-
Long Son Petrochemical Industrial Park Investment Joint Stock Company	23,045,000,000	-
	3,742,768,582,700	**457,000,000,000**
Loans		
Hai Phong Titan Joint Stock Company	222,391,400,000	-
GELEX Electric Power Joint Stock Company	700,000,000,000	-
GELEX Group Joint Stock Company	2,160,000,000,000	-
VIX Securities Joint Stock Company	529,332,021,740	-
	3,611,723,421,740	**-**
Loan repayment		
GELEX Group Joint Stock Company	670,000,000,000	351,000,000,000
Hai Phong Titan Joint Stock Company	222,391,400,000	-
VIX Securities Joint Stock Company	529,332,021,740	-
	1,421,723,421,740	**351,000,000,000**
Interest expenses		
GELEX Electric Power Joint Stock Company	13,426,027,398	-
GELEX Group Joint Stock Company	12,035,205,480	12,478,383,561
Hai Phong Titan Joint Stock Company	5,294,743,195	-
VIX Securities Joint Stock Company	2,454,941,695	-
	33,210,917,768	**12,478,383,561**
Loan interests		
GELEX Group Joint Stock Company	84,554,103,127	119,832,188,150
GELEX Electric Power Joint Stock Company	4,589,178,082	-
Long Son Petrochemical Industrial Park Investment Joint Stock Company	734,598,834	-
	89,877,880,043	**119,832,188,150**
Dividend received		
Viglacera Corporation - JSC	495,232,496,000	281,382,100,000
	495,232,496,000	**281,382,100,000**
Adjustment to decrease the value of investment transfer		
GELEX Electric Power Joint Stock Company	-	3,638,125,063
	-	**3,638,125,063**
Advance from employees		
Mr. Bui Le Cao Ke	15,000,000	-
	15,000,000	**-**
Refund advance from employees		
Mr. Bui Le Cao Ke	15,000,000	4,300,000,000
	15,000,000	**4,300,000,000**

(i) During the year, the Company recovered part of the loan granted to GELEX Group Joint Stock Company ("GEX") through Debt Offset Agreement No. 01/2025/TTCTCN/GEX-GEI signed between the Company and GEX on 15 September 2025. Under this agreement, the outstanding loan principal amounting to VND 674,723,582,700 was offset against the loan principal that GEX had previously granted to the Titan Group of companies, which was transferred to the Company as follows:

	Amount (VND)
Loans to Titan Group received from GEX, including:	
- Titan Corporation Industrial (Hung Yen) Co., Ltd	194,897,402,048
- Titan Industrial (Quang Ninh) Co., Ltd	26,668,154,401
- Titan Corporation Industrial (Bac Ninh) 1 Co., Ltd	121,394,209,160
- Titan Corporation Industrial 2 (Bac Ninh) Co., Ltd	267,648,146,591
- Titan Corporation Industrial 3 (Bac Ninh) Co., Ltd	125,707,728,448
	736,315,640,648
The above loans were settled as follows:	
- Offset against loan to GEX – principal	674,723,582,700
- Offset against loan to GEX – interest	30,324,921,412
- Remaining balance paid to GEX via bank transfer under Debit Advice No. BN200105/25 dated 15 September 2025	31,267,136,536
	736,315,640,648

At the same time, upon receiving the above loan principal from GEX related to the Titan Group, the Company also recorded an interest receivable collected on behalf of GEX amounting to VND 105,882,910,370. Under the agreement, the Company is responsible for remitting this amount to GEX within three days from the date each Titan Group company settles the interest amount collected by the Company on behalf of GEX. Details of the interest collected on behalf are as follows

	Increase during the year	Collected and paid	Outstanding at year-end
	VND	VND	VND
Titan Corporation Industrial (Hung Yen) Co., Ltd	30,022,699,108	30,022,699,108	-
Titan Industrial (Quang Ninh) Co., Ltd	453,723,941	453,723,941	-
Titan Corporation Industrial (Bac Ninh) 1 Co., Ltd	10,446,553,729	10,446,553,729	-
Titan Corporation Industrial 2 (Bac Ninh) Co., Ltd	57,851,821,071	30,578,910,702	27,272,910,369
Titan Corporation Industrial 3 (Bac Ninh) Co., Ltd	7,108,112,521	-	7,108,112,521
	105,882,910,370	**71,501,887,480**	**34,381,022,890**

Significant related party balances as at the balance sheet date were as follows:

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Other short-term receivables		
GELEX Group Joint Stock Company	-	35,445,804,588
	-	**35,445,804,588**
Short-term loan receivables		
GELEX Group Joint Stock Company	-	1,349,723,582,700
	-	**1,349,723,582,700**
Long-term loan receivables		
GELEX Group Joint Stock Company	-	820,000,000,000
	-	**820,000,000,000**
Short-term trade payables		
GELEX Group Joint Stock Company	97,438,573	-
	97,438,573	**-**

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Other short-term payables		
GELEX Group Joint Stock Company	43,940,474,945	-
GELEX Electric Power Joint Stock Company	13,426,027,398	-
	57,366,502,343	-
Loans (ii)		
GELEX Group Joint Stock Company	1,490,000,000,000	-
GELEX Electric Power Joint Stock Company	700,000,000,000	-
	2,190,000,000,000	-

(ii) Represents unsecured loans with a tenor of 06 months, bearing interest at a rate of 5.6% per annum.

Remuneration and income of the Boards of Directors, Executive Officers and the Supervisors Board of the Company during the year:

	Current year	Prior year
	VND	VND
Board of Directors	**1,317,000,000**	**1,497,000,000**
Mr. Le Tuan Anh (*)	200,000,000	199,000,000
Mr. Le Ba Tho (*)	917,000,000	1,099,000,000
Mr. Nguyen Hoang Long	200,000,000	199,000,000
Mr. Tran Manh Huu (*)	303,000,000	-
Ms. Phan Thi Hanh Dung (*)	153,000,000	-
Board of Executive Officers	**7,606,961,000**	**6,943,705,001**
Ms. Luong Thanh Tung	2,319,115,000	1,531,120,000
Mr. Bui Le Cao Ke (*)	1,717,226,000	1,779,210,001
Mr. Nguyen Duc Luyen (*)	1,242,180,000	1,243,120,000
Mr. Le Van Thang	268,315,000	268,000,000
Mr. Ton Manh Dung	2,060,125,000	2,122,255,000
Mr. Nguyen Quang Viet	772,000,000	771,000,000
Supervisory Board	**80,000,000**	-
Ms. Le Viet Ha	40,000,000	-
Mr. Le Anh Duc	20,000,000	-
Ms. Nguyen Thi Ngoc Huyen (*)	20,000,000	-
Ms. Nguyen Ngoc Huyen (*)	-	-
	9,003,961,000	**8,440,705,001**

(*) Income calculated to the resigned date or from the date of appointment as a member of the Boards of Directors, Executive Officers or Supervisors.

25. SUBSEQUENT EVENTS

Increase in charter capital from the initial public offering

On 19 January 2026, the Company completed the legal procedures relating to the increase in charter capital following the initial public offering (IPO). The Company's charter capital after the increase, according to the 13th amended Enterprise Registration Certificate No. 0107652657 dated 19 January 2026, was VND 8,900,000,000,000, corresponding to 890 million shares. Subsequently, the entire number of shares was listed and traded on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") under the ticker symbol GEL, with the first trading date on 06 February 2026.

25. SUBSEQUENT EVENTS (Continued)

Capital contribution and share transfers at subsidiaries

Pursuant to the Resolutions of the Board of Directors of the Company in January and February 2026, the Company's Board of Directors approved a number of significant transactions, including:

- Additional capital contribution to Hai Phong Titan Joint Stock Company with an expected additional contribution amount of VND 900,018,000,000. On 04 February 2026, the Company completed the capital contribution by bank transfer in accordance with the approved plan;
- Additional capital contribution to Titan Corporation Limited with an expected contribution amount of about VND 31.752 billion;
- Obtaining a foreign loan of USD 200 million guaranteed by GELEX Group Joint Stock Company, arranged by Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited ("HSBC"). On 09 February 2026, the Company completed the drawdown of this loan facility;
- Entering into a strategic partnership with Frasers Property Limited ("Frasers") through the transfer of up to 51% of the charter capital of FIH (Vietnam) Limited Liability Company ("FIH") to Frasers via an entity wholly owned, directly or indirectly, by Frasers. On 06 February 2026, the Company signed a share transfer agreement with Capstone Estate Development Company Limited to transfer 51% of the charter capital of FIH in accordance with the approved plan;
- G&F Residence Limited Liability Company Residence – a subsidiary of FIH – acquiring shares from existing shareholders in certain commercial real estate companies;
- Acquiring shares from the existing shareholders of LandoraReal Estate Joint Stock Company and Citynest Real Estate Joint Stock Company, representing 34.79% and 34.87% of their respective charter capital;
- Additional capital contribution to FIH with an expected additional contribution amount of VND 3,331,763,000,000. On 06 and 10 February 2026, the Company completed the capital contribution by bank transfer in accordance with the approved plan;
- Participating in the investment in Gia Binh International Airport construction project with a capital contribution rate equivalent to 20% of the charter capital of the project company. On 13 February 2026, the Company remitted capital to the Project Company in accordance with the approved plan;
- Contributing VND 3,900,000,000, equivalent to 39% of the charter capital, to GELEX Bac Sai Gon 1 Infrastructure Company Limited;
- Contributing VND 4,900,000,000, equivalent to 49% of the charter capital, to GELEX Bac Sai Gon 2 Infrastructure Company Limited;
- Contributing VND 4,900,000,000, equivalent to 49% of the charter capital, to GELEX West City Infrastructure Company Limited;

As at the date of these consolidated financial statements, the Company is in the process of implementing the above-mentioned resolutions of the Board of Directors.

Dinh Thi Thu Huyen	Nguyen Thi Hoang Ngan	Luong Thanh Tung
Preparer	Chief Accountant	Chief Executive Officer

24 March 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0107652657, E=CONGBOTHONGTIN@GELEX-INFRA.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.25 17:30:17 +07'00'
Foxit PDF Editor Version: 13.0.1