

**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.: 28/2026/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 HA TÀNG 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 hợp nhất 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 Consolidated 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 hợp nhất năm 2025 và Văn bản giải trình/ *The Consolidated 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**



Bùi Đăng Khoa

Bui Dang Khoa



V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
trên Báo cáo tài chính
năm 2025 so với năm 2024

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

Re: Explanation of Profit after tax
fluctuations in the 2025 financial statements
for 2025 compared to 2024

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.

Nơi nhận/ Recipients:

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



TỔNG GIÁM ĐỐC 
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Lương Thanh Tùng
Luong Thanh Tung



CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

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

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



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 69

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Số: 0761 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2026, từ trang 05 đến trang 69, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Trần Xuân Anh

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 HỢP NHẤT

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		20.418.806.759.593	12.103.232.574.018
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	6	4.991.772.705.349	3.216.476.205.111
1. Tiền	111		1.976.403.583.854	1.298.954.312.762
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.015.369.121.495	1.917.521.892.349
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	7	3.300.002.818.021	439.488.532.083
1. Chứng khoán kinh doanh	121		806.290.599.737	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(14.438.251.740)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.508.150.470.024	439.488.532.083
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		2.697.256.021.244	2.999.197.147.281
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	1.115.171.870.308	1.026.936.427.112
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	454.932.287.632	246.169.758.412
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10	400.450.000.000	1.350.173.582.700
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	11	1.087.935.047.323	675.720.193.019
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	12	(361.233.184.019)	(299.802.813.962)
IV. Hàng tồn kho	140	13	8.676.198.830.711	4.669.346.959.793
1. Hàng tồn kho	141		8.903.896.769.732	4.797.075.068.684
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(227.697.939.021)	(127.728.108.891)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		753.576.384.268	778.723.729.750
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	33.811.797.774	29.858.610.600
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		705.186.099.977	719.224.478.715
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	23	14.578.486.517	29.640.640.435

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		26.506.919.075.881	23.472.572.682.371
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.966.096.975.177	1.098.947.733.058
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	8	4.266.810.286	4.266.810.286
2. Phải thu về cho vay dài hạn	215	10	753.465.640.648	820.000.000.000
3. Phải thu dài hạn khác	216	11	1.297.992.351.166	274.680.922.772
4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	12	(89.627.826.923)	-
II. Tài sản cố định	220		11.327.430.664.994	11.292.296.376.876
1. Tài sản cố định hữu hình	221	15	10.479.087.438.972	10.474.888.693.504
- Nguyên giá	222		21.454.143.558.284	18.983.540.475.351
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.975.056.119.312)	(8.508.651.781.847)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	16	280.121.870.454	287.897.552.481
- Nguyên giá	225		284.454.272.251	335.805.927.142
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(4.332.401.797)	(47.908.374.661)
3. Tài sản cố định vô hình	227	17	568.221.355.568	529.510.130.891
- Nguyên giá	228		842.737.920.881	677.418.585.888
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(274.516.565.313)	(147.908.454.997)
III. Bất động sản đầu tư	230	18	2.576.352.712.945	2.237.097.312.333
- Nguyên giá	231		15.014.084.659.506	13.497.434.746.663
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(12.437.731.946.561)	(11.260.337.434.330)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		7.188.485.941.226	6.369.418.197.257
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	19	7.188.485.941.226	6.369.418.197.257
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	7	1.663.608.378.648	808.072.039.368
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		1.533.377.584.329	677.341.245.049
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		198.074.399.557	130.192.008.103
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(69.595.905.238)	(1.213.513.784)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		1.752.300.000	1.752.300.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.784.944.402.891	1.666.741.023.479
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	857.694.192.690	688.532.186.399
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	29	10.245.930.695	10.132.764.986
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		4.846.963.656	4.834.503.690
4. Lợi thế thương mại	269	20	912.157.315.850	963.241.568.404
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		46.925.725.835.474	35.575.805.256.389

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số Thuyết minh		Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		27.963.323.821.303	18.889.294.874.915
I. Nợ ngắn hạn	310		12.275.994.406.682	9.182.169.743.796
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	1.984.896.960.516	1.798.268.248.120
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	1.398.122.922.581	1.919.276.372.631
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	23	495.027.168.840	408.468.161.061
4. Phải trả người lao động	314		416.458.123.460	331.343.402.228
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	24	1.322.003.731.518	1.172.287.089.874
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	25	142.708.142.426	41.004.429.818
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	26	360.320.460.592	367.080.418.654
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	28	5.866.412.413.866	2.870.332.063.188
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	27	35.207.035.160	31.516.682.782
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	30	254.837.447.723	242.592.875.440
II. Nợ dài hạn	330		15.687.329.414.621	9.707.125.131.119
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	22	-	193.091.191.681
2. Chi phí phải trả dài hạn	333	24	204.221.139.971	249.763.971.127
3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	25	2.534.504.234.934	2.538.976.435.988
4. Phải trả dài hạn khác	337	26	70.287.782.427	58.783.034.981
5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	28	11.614.001.067.829	5.177.370.785.881
6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	29	741.827.075.653	624.389.447.284
7. Dự phòng phải trả dài hạn	342	27	157.835.008.101	435.226.216.857
8. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	31	364.653.105.706	429.524.047.320

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	18.962.402.014.171	16.686.510.381.474
I. Vốn chủ sở hữu	410 32	18.925.332.889.328	16.647.528.168.639
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	30.753.444.504	20.596.132.358
3. Quỹ đầu tư phát triển	418	664.042.190.890	584.805.790.270
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	456.710.341.181	456.710.341.181
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	540.152.270.394	186.526.831.522
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(Lỗ) lũy kế đến cuối năm trước	421a	59.627.808.962	(353.496.272.949)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b	480.524.461.432	540.023.104.471
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429	9.333.674.642.359	7.498.889.073.308
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430	37.069.124.843	38.982.212.835
1. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432 33	37.069.124.843	38.982.212.835
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440	46.925.725.835.474	35.575.805.256.389


Đinh Thị Thu Huyền
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởngLương Thanh Tùng
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 hợp nhất này

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	36	14.500.987.792.476	12.857.778.342.158
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	36	199.228.307.773	145.126.698.439
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	36	14.301.759.484.703	12.712.651.643.719
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	37	9.974.461.048.759	9.030.388.816.421
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		4.327.298.435.944	3.682.262.827.298
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	39	364.062.233.971	641.724.667.922
7. Chi phí tài chính	22	40	721.905.766.004	769.361.001.782
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		612.205.710.734	565.346.268.731
8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24	7	3.505.895.241	(74.703.382.200)
9. Chi phí bán hàng	25	41	920.872.183.238	862.277.674.233
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	41	1.113.468.837.914	1.045.173.257.393
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		1.938.619.778.000	1.572.472.179.612
12. Thu nhập khác	31	42	146.513.186.396	155.469.376.720
13. Chi phí khác	32	43	56.609.362.972	102.846.278.261
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		89.903.823.424	52.623.098.459
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2.028.523.601.424	1.625.095.278.071
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	44	518.972.235.753	496.251.078.467
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	44	115.809.282.429	30.092.312.561
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.393.742.083.242	1.098.751.887.043
Trong đó:				
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		480.524.461.432	540.023.104.471
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		913.217.621.810	558.728.782.572
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	45	608	646

Đinh Thị Thu Huyền
Người lập biểu

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởngLương Thanh Tùng
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 hợp nhất này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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	2.028.523.601.424	1.625.095.278.071
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	2.421.942.725.415	2.517.975.321.778
Các khoản dự phòng	03	(147.184.977.285)	(67.011.112.883)
(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(2.210.622.327)	5.527.098.754
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(268.790.635.840)	(450.959.414.330)
Chi phí lãi vay	06	612.375.760.289	565.346.268.731
Các khoản điều chỉnh khác	07	(46.753.250.684)	40.000.000.000
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	4.597.902.600.992	4.235.973.440.121
Thay đổi các khoản phải thu	09	(449.301.313.189)	(214.034.431.623)
Thay đổi hàng tồn kho	10	535.992.170.477	474.259.342.051
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(871.466.826.623)	860.081.395.282
Thay đổi chi phí trả trước	12	(173.115.193.465)	54.362.995.273
Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	(806.290.599.737)	-
Tiền lãi vay đã trả	14	(541.016.602.620)	(582.595.477.782)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(441.930.071.154)	(470.549.562.727)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(90.489.348.927)	(118.846.220.665)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	1.760.284.815.754	4.238.651.479.930
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	(4.051.040.128.064)	(3.146.660.960.855)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	12.867.979.886	336.075.000
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(4.216.037.607.382)	(2.731.073.878.465)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.629.765.669.441	1.588.554.476.684
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.023.342.528.648)	(512.585.670.804)
6. Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	-	2.295.586.441.026
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	239.034.643.455	147.379.595.822
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(7.408.751.971.312)	(2.358.463.921.592)

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

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	974.020.000.000	3.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	17.790.949.193.690	9.285.002.037.077
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(10.627.430.562.209)	(9.594.610.303.623)
4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(75.524.130.779)	(69.177.146.676)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(654.302.723.571)	(387.909.544.630)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	7.407.711.777.131	(766.691.957.852)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	1.759.244.621.573	1.113.495.600.486
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	3.216.476.205.111	2.080.053.188.838
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	16.051.878.665	22.927.415.787
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70	4.991.772.705.349	3.216.476.205.111


Đinh Thị Thu Huyền
Người lập biểu

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

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107652657 do Sở 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 nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 6.616 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 6.513 người).

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**Hoạt động đầu tư, góp vốn thực hiện trực tiếp bởi Công ty:**

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 Cổ phần Viglacera Phú Thọ ("VGC Phú Thọ")

Căn cứ các nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty và Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera") - công ty con của 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.
- Ngày 13 tháng 10 năm 2025, Viglacera đã góp vốn lần 1 bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 206.000.000.000 VND.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, vốn điều lệ đã góp của VGC Phú Thọ là 396.000.000.000 VND, trong đó, tổng giá trị vốn góp của Công ty và Viglacera là 374.000.000.000 VND, tương ứng tỷ lệ sở hữu 94,44%.

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.

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.

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 - công ty con gián tiếp của Công ty, 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 và góp thêm vốn điều lệ với số tiền 81.000.000.000 VND.

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

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Công ty thông qua phương án mua lại 5.080.500 cổ phần (tương ứng 30,698%) tại Kim Trang từ các cá nhân và Quyết định Hội đồng Thành viên của Công ty TNHH G&F Residence ("G&F") - công ty con gián tiếp của Công ty phê duyệt phương án mua lại 11.419.500 cổ phần (tương ứng 69%) của Kim Trang từ các cá nhân, ngày 06 tháng 11 năm 2025, Công ty và G&F đã hoàn thành việc chuyển tiền mua cổ phần với giá trị lần lượt là 941.964.000.000 VND và 2.117.266.000.000 VND.

Hoạt động đầu tư, góp vốn thực hiện tại Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera") - công ty con của Công ty

Mua lại phần vốn góp tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam

Căn cứ nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc tăng tỷ lệ sở hữu vốn của Viglacera tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG"), Viglacera đã ký hợp đồng với Nippon Sheet Glass Co., Ltd ("NSG") về việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn của NSG tại VFG (tương ứng 64,706%) với số tiền 310.589.000.000 VND. Tại ngày 05 tháng 6 năm 2025, Viglacera đã hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng và VFG trở thành công ty con của Viglacera kể từ ngày này.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên

Căn cứ các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Viglacera Hưng Yên"), tại ngày 10 tháng 6 năm 2025, Viglacera đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 178.500.000.000 VND, tương ứng với 51% vốn điều lệ của Viglacera Hưng Yên.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương

Căn cứ các nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị Viglacera về việc phê duyệt Đề án thành lập và chủ trương góp đầu tư góp vốn để thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương ("VIHOCE Tiên Dương"), ngày 27 tháng 10 năm 2025, Viglacera đã hoàn thành góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 825.000.000.000 VND.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, vốn điều lệ của VIHOCE Tiên Dương là 1.500.000.000.000 VND, trong đó, giá trị phần vốn góp của Viglacera là 825.000.000.000 VND tương ứng với 55% vốn điều lệ.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera

Căn cứ các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị Viglacera về việc phê duyệt thành lập Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera ("VIGSA"), Viglacera đã thực hiện góp vốn thành lập VIGSA bằng tiền chuyển khoản và bằng tài sản thuần của Công ty Sứ Viglacera Mỹ Xuân - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP và Công ty Sen vôi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP với tổng giá trị vốn góp là 486.000.000.000 VND.

Hoạt động đầu tư, góp vốn thực hiện tại Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH") - công ty con của Công ty

Góp vốn thành lập Công ty TNHH G&F Residence ("G&F")

Căn cứ Quyết định của Chủ sở hữu FIH về việc thông qua phương án góp vốn thành lập G&F với vốn điều lệ 2.195.000.000.000 VND do FIH là chủ sở hữu, ngày 11 tháng 11 năm 2025, FIH đã hoàn thành việc chuyển tiền góp vốn.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH FPMS (Vietnam) ("FPMS")

Căn cứ Quyết định của Chủ sở hữu FIH về việc thông qua phương án góp vốn thành lập FPMS với vốn điều lệ 5.000.000.000 VND do FIH là chủ sở hữu, ngày 11 tháng 11 năm 2025, FIH đã hoàn thành việc chuyển tiền góp vốn.

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	Nội 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 Viglacera 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 Corporation	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 hợp nhất

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

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

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

Năm tài chính

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

3. 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 hợp nhất:

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Trong các giao dịch mua, Công ty sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận. Phần lợi ích cổ đông không kiểm soát cũng được ghi nhận cho giá trị của tài sản, nợ phải trả được mua.

Trong trường hợp trước ngày kiểm soát, khoản đầu tư là công ty liên kết hoặc khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty và giao dịch mua công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty không đánh giá lại khoản đầu tư trước đây mà tiến hành phân bổ tổng giá phí mua vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả.

Trong năm, Công ty và công ty con đã hoàn tất việc mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang và mua thêm phần vốn góp từ đối tác sau khi góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng để đạt được quyền kiểm soát các công ty này (chi tiết tại Thuyết minh số 01). Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và đánh giá rằng việc mua cổ phần của các công ty này là việc mua nhóm các tài sản và nợ phải trả, không phải là hợp nhất kinh doanh. Giá phí của các giao dịch này được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả được mua dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả đó. Theo đó, phần chênh lệch giữa giá phí và giá trị tài sản thuần của các công ty được mua được hạch toán vào hàng tồn kho. Các tài sản, nợ phải trả được mua được trình bày trong cùng nhóm với các tài sản, nợ phải trả tương tự của Công ty và các công ty con.

Lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối năm (là tỷ giá chuyển khoản của ngân hàng nơi công ty con thường xuyên có giao dịch tại thời điểm báo cáo);
- Vốn góp chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;
- Chênh lệch tỷ giá và chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh;
- Lợi nhuận, cổ tức đã trả được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày trả lợi tức, cổ tức; và
- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân năm tài chính xấp xỉ với tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá 2%) thì có thể áp dụng theo tỷ giá bình quân (nếu lựa chọn).

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn (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 và các công ty con nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty và các công ty con 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 năm tài chính 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.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

Nợ phải thu

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

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



Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại;
- Đối với hoạt động thương mại: chi phí mua và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho;
- Đối với hàng tồn kho bất động sản, xây dựng: tiền sử dụng đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí thi công xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án.

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

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

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

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

Việc thay đổi thời gian khấu hao này làm tăng chi phí khấu hao và giảm lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm với số tiền là 40.992.579.374 VND.

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

Tài sản cố định hữu hình cũng bao gồm giá trị hợp lý của các tài sản cố định hữu hình phát sinh từ hợp nhất kinh doanh.

Tài sản cố định vô hình

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Phần mềm máy tính

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

Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

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

Quyền khai thác tài nguyên

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

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

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

Tài sản cố định vô hình khác

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

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

Doanh thu cho thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh trong quá trình đàm phán ký hợp đồng thuê hoạt động được phân bổ dần vào chi phí trong suốt thời hạn cho thuê phù hợp với việc ghi nhận doanh thu cho thuê hoạt động.

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản được ghi nhận theo hướng dẫn của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 (xem chính sách kế toán Ghi nhận doanh thu dưới đây).

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư

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

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

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

	Số năm
Nhà và quyền sử dụng đất	05 - 50
Cơ sở hạ tầng	34 - 50

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

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- Tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng;
- Chi phí trả trước liên quan đến khoản vay;
- Chi phí môi giới, chiết khấu và
- Các khoản chi phí khác.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

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

Tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng

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

Chi phí trả trước liên quan đến khoản vay

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 các ngân hàng, tổ chức, 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 hợp nhất theo thời hạn của khoản vay.

Chi phí môi giới, chiết khấu

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

Chi phí trả trước khác

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

Chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm tài chính nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo. Việc ghi nhận chi phí phải trả phải đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận là khoản hoàn nhập hoặc bổ sung vào chi phí trong năm.

Các khoản dự phòng phải trả

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

Doanh thu chưa thực hiện

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

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì

doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn bất động sản

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

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

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

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

	Trường hợp doanh thu được ghi nhận một lần tại thời điểm bàn giao đất	Trường hợp doanh thu được phân bổ trong thời hạn thuê đất	Chênh lệch
	VND	VND	VND
Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	3.233.822.356.230	56.310.092.937	3.177.512.263.293
Giá vốn cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	1.106.608.837.907	28.624.845.972	1.077.983.991.935
Lợi nhuận gộp về dịch vụ cho thuê bất động sản và đất đã phát triển hạ tầng	2.127.213.518.323	27.685.246.965	2.099.528.271.358

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị ("GELEX Quảng Trị") đã được hoàn tất vào ngày 08 tháng 5 năm 2024 theo Hợp đồng mua bán phần vốn góp tại GELEX Quảng Trị ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, Công ty Cổ phần Điện lực GELEX và Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd. Theo điều khoản trong hợp đồng mua bán, các bên sẽ thực hiện quyết toán giá trị hợp đồng dựa trên sản lượng dài hạn của GELEX Quảng Trị được tư vấn xác định sau hai (02) năm kể từ ngày chuyển nhượng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, 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 hợp nhất.

Hợp đồng xây dựng

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

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

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Ngoại tệ

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

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

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

Bên liên quan

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

5. HỢP NHẤT KINH DOANH

Mua thêm phần vốn góp và nắm quyền kiểm soát Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam (VFG)

Trong năm, Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera") đã hoàn thành việc mua toàn bộ phần vốn góp của Nippon Sheet Glass Co., Ltd tại VFG (tương ứng 64,706%) theo đó tỷ lệ sở hữu của Viglacera trong VFG tăng lên thành 100%. Đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại, giá phí khoản đầu tư vào VFG được tính bằng giá phí khoản đầu tư tại ngày Viglacera đạt được quyền kiểm soát VFG cộng với giá phí khoản đầu tư của lần mua trước được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VFG tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	Giá trị hợp lý xác định tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	134.152.241.257
Các khoản phải thu ngắn hạn	28.571.236.341
Hàng tồn kho	285.005.051.819
Tài sản ngắn hạn khác	4.627.258.905
Tài sản cố định	183.305.906.541
Tài sản dài hạn khác	9.569.988.904
Tổng tài sản	645.231.683.767
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	91.592.533.942
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	29.226.054.009
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	769.457.584
Phải trả người lao động	8.697.484.958
Chi phí phải trả ngắn hạn	17.480.803.522
Phải trả khác	11.717.040.702
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	30.000.000.000
Tổng nợ phải trả	189.483.374.717
Tổng tài sản thuần [a]	455.748.309.050
Lợi thế thương mại [b]	12.951.492.451
Cổ đông không kiểm soát [c]	12.844.398.796
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d] = [a] + [b] + [c]	481.544.200.297
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	310.589.000.000
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	170.955.200.297
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	134.152.241.257
Tiền chi mua Công ty con	(310.589.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua Công ty con	(176.436.758.743)

Mua cổ phần chào bán riêng lẻ và nắm quyền kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("PXL")

Trong năm, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 93.423.288 cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PXL nâng tỷ lệ sở hữu tại PXL lên 65,00%. Đây là giao dịch hợp nhất kinh doanh qua nhiều giai đoạn, khi xác định lợi thế thương mại, giá phí khoản đầu tư vào PXL được tính bằng giá phí khoản đầu tư tại ngày Công ty đạt được quyền kiểm soát PXL cộng với giá phí khoản đầu tư của lần mua trước được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày đạt được quyền kiểm soát.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của PXL tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	Giá trị hợp lý xác định tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	934.605.613.764
Đầu tư tài chính ngắn hạn	537.120.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	59.290.852.519
Hàng tồn kho	120.323.592.855
Tài sản ngắn hạn khác	12.302.339.241
Tài sản cố định	3.406.491.079
Bất động sản đầu tư	96.477.028.539
Tài sản dài hạn khác	419.884.444.853
Tổng tài sản	1.646.827.482.850
Nợ phải trả	
Phải trả người bán ngắn hạn	273.991.601
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.805.777.821
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	2.018.131.034
Phải trả người lao động	567.623.370
Chi phí phải trả ngắn hạn	665.877.200
Phải trả ngắn hạn khác	44.705.064.469
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23.045.000.000
Tổng nợ phải trả	73.081.465.495
Tổng tài sản thuần [a]	1.573.746.017.355
Lợi thế thương mại [b]	124.312.509.450
Cổ đông không kiểm soát [c]	(549.951.901.054)
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh [d] = [a] + [b] + [c]	1.148.106.625.751
Trong đó:	
Giá phí thanh toán bằng tiền tại ngày mua	934.232.880.000
Giá trị hợp lý của khoản đầu tư nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	213.873.745.751
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua hợp nhất công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	934.605.613.764
Tiền chi mua Công ty con	(934.232.880.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ nghiệp vụ mua Công ty con	372.733.764

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	13.119.350.417	15.349.539.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.962.239.619.180	1.282.051.981.604
Tiền đang chuyển	1.044.614.257	1.552.791.554
Các khoản tương đương tiền (i)	3.015.369.121.495	1.917.521.892.349
	4.991.772.705.349	3.216.476.205.111

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn gốc từ 01 đến 03 tháng tại các ngân hàng thương mại và tổ chức tín dụng với lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 1,5%/năm đến 5,0%/năm).

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, một số khoản tiền gửi được sử dụng để bảo đảm cho các khoản vay từ ngân hàng (Thuyết minh số 28).

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Trái phiếu (i)	620.270.827.997	(i)	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần mua bán nợ Thế Hệ Mới	399.977.094.060	(i)	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	201.112.488.455	(i)	-	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	19.181.245.482	(i)	-	-	-	-
Cổ phiếu (ii)	186.019.771.740	171.581.520.000	14.438.251.740	-	-	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	186.019.771.740	171.581.520.000	14.438.251.740	-	-	-
	806.290.599.737		14.438.251.740			

(i) Trái phiếu các doanh nghiệp này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán, bên cạnh đó, các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể nên Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản trái phiếu này tại ngày kết thúc năm tài chính.

(ii) Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu được giao dịch tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Công ty phân loại các trái phiếu, 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 và công ty con xây dựng trước khi thực hiện đầu tư và không thay đổi đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
b.1 Ngắn hạn	2.508.150.470.024	2.508.150.470.024	439.488.532.083	439.488.532.083	439.488.532.083	439.488.532.083
- Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.508.150.470.024	2.508.150.470.024	439.488.532.083	439.488.532.083	439.488.532.083	439.488.532.083
b.2 Dài hạn	1.752.300.000	1.752.300.000	1.752.300.000	1.752.300.000	1.752.300.000	1.752.300.000
- Trái phiếu (ii)	1.670.000.000	1.670.000.000	1.670.000.000	1.670.000.000	1.670.000.000	1.670.000.000
- Các khoản đầu tư khác	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000	82.300.000

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng và kỳ hạn còn lại dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,8%/năm đến 7,4%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1,6%/năm đến 5,7%/năm).

(ii) Phần ảnh hưởng trái phiếu có kỳ hạn 10 năm với lãi suất được xác định bằng lãi suất tham chiếu cộng 1,3%/năm của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, một số khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được sử dụng để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 28) và nghĩa vụ tài chính của các bên liên quan.

7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Giá trị hợp lý
			VND			VND
-Đầu tư vào công ty liên doanh						
Công ty SanVig - CTCF	132.383.312.719	169.940.000.828	(i)	126.146.020.560	147.853.145.669	(i)
Công ty TNHH Kính nối Việt Nam	-	-		286.821.000.000	154.516.753.513	(i)
-Đầu tư vào công ty liên kết						
Công ty TNHH Titan Corporation	924.160.000.000	929.613.864.502	(i)			
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu Khí Bình Sơn	278.246.770.741	278.416.805.952	(i)			
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	95.695.733.333	96.836.738.760	(i)	95.695.733.333	95.695.733.333	(i)
Công ty Cổ phần Viglacera Đồng Triều (ii)	40.000.000.000	23.135.072.798	(i)	40.000.000.000	28.460.050.400	(i)
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	22.000.000.000	9.704.643.994	(i)	22.000.000.000	8.247.847.362	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	21.789.858.320	22.440.822.731	(i)	21.789.858.320	22.408.387.660	(i)
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	14.000.000.000	-	(i)	-	-	
Công ty Cổ phần Gạch ngói Viglacera Từ Sơn (ii)	4.837.506.400	3.063.449.764	(i)	4.837.506.400	2.881.451.702	(i)
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đường	3.482.862.617	-	(i)	3.482.862.617	-	(i)
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (ii)	2.002.000.000	-	(i)	2.002.000.000	-	(i)
Công ty Cổ phần Vinatacade	909.380.000	-	(i)	909.380.000	826.402.744	(i)
Công ty Cổ phần Magno GMBH	226.185.000	226.185.000	(i)	226.185.000	226.185.000	(i)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn (ii)	-	-		215.770.631.933	216.225.287.666	(i)
	1.539.733.609.130	1.533.377.584.329		819.681.178.163	677.341.245.049	

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

Công ty	Năm nay	Năm trước
Hoạt động kinh doanh có lãi	9 công ty	4 công ty
Hoạt động kinh doanh bị lỗ	6 công ty	7 công ty
Đang trong giai đoạn giải thể	1 công ty	1 công ty

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

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

	Số đầu năm		Tăng do đầu tư/góp vốn		Tăng do hợp nhất kinh doanh		Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết		Chuyển thành Công ty con		Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo phân phối quỹ và điều chỉnh khác		Số cuối năm	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Titan Corporation	-	924.160.000.000	-	-	-	-	5.453.864.502	-	-	-	-	-	929.613.864.502	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	-	-	-	-	278.246.770.741	-	170.035.211	-	-	-	-	-	278.416.805.952	-
Công ty SanVig - CTCP	147.853.145.669	6.237.292.160	-	-	-	-	9.877.808.050	-	-	-	5.971.754.949	-	169.940.000.828	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	95.695.733.333	-	-	-	-	-	1.141.005.427	-	-	-	-	-	96.836.738.760	-
Công ty Cổ phần Viglacera Đồng Triều	28.460.050.400	-	-	-	-	-	(5.324.977.602)	-	-	-	-	-	23.135.072.798	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	22.408.387.660	-	-	-	-	-	392.435.071	-	-	-	(360.000.000)	-	22.440.822.731	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	8.247.847.362	-	-	-	-	-	1.456.796.632	-	-	-	-	-	9.704.643.994	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Viglacera Từ Sơn	2.881.451.702	-	-	-	-	-	181.998.062	-	-	-	-	-	3.063.449.764	-
Công ty Cổ phần Vinafacade	826.402.744	-	-	-	-	-	(826.402.744)	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Magno GMHB	226.185.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226.185.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Khu Công nghiệp Dầu khí Long Sơn	216.225.287.666	-	-	-	-	-	24.022.168	(216.249.309.834)	-	-	-	-	-	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	154.516.753.513	-	-	-	-	-	(12.992.277.476)	(141.524.476.037)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	-	239.541.400.000	-	-	-	-	3.951.587.940	(243.492.987.940)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
677.341.245.049	1.169.938.692.160	278.246.770.741	3.505.895.241	(601.266.773.811)	5.611.754.949	1.533.377.584.329								

Trong năm, các giao dịch giữa Công ty và các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, mua hàng hóa và các hoạt động tài chính liên quan đến góp vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia như trình bày tại Thuyết minh số 47.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	VND	VND
Công ty Cổ phần Viwaco (i)	120.734.325.759	-	257.165.550.000		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	28.500.000.000	(28.500.000.000)	(i)		
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	28.382.391.454	(28.382.391.454)	(i)		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11.000.000.000	(11.000.000.000)	(i)		
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	(623.330.293)	(i)	1.305.017.929	(623.330.293)
Công ty Cổ phần Visaho	5.400.000.000	-	(i)	5.400.000.000	-
Các đơn vị khác	2.752.664.415	(1.090.183.491)	(i)	2.752.664.415	(590.183.491)
	198.074.399.557	(69.595.905.238)		130.192.008.103	(1.213.513.784)

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính 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 các khoản đầu tư được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn UPCoM tại ngày giao dịch cuối cùng của các năm tài chính.
- (iii) Các công ty này hiện đang trong tình trạng âm vốn chủ sở hữu. Do đó, phần sở hữu của Công ty trong khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá giá trị ghi sổ của khoản đầu tư nên giá trị khoản đầu tư đã được ghi giảm xuống bằng 0 VND theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty không ghi nhận thêm khoản lãi lỗ nào từ khoản đầu tư vào các công ty này trong năm theo quy định tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang thế chấp cổ phần do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội và Công ty Cổ phần Viwaco để đảm bảo cho khoản vay từ ngân hàng thương mại của bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 28).

8. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	578.121.642.507	652.958.111.880
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động cấp nước	242.895.931.731	108.889.946.419
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	221.959.540.568	172.370.457.580
Phải thu khách hàng khác	72.194.755.502	92.717.911.233
	1.115.171.870.308	1.026.936.427.112
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	6.097.512.969	23.880.988.963
b. Dài hạn		
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	4.266.810.286	4.266.810.286
	4.266.810.286	4.266.810.286
Trong đó:		
Phải thu dài hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	2.142.749.698	2.142.749.698

9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Vạn Ninh	67.034.454.253	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	63.814.763.442	51.647.389.235
Công ty Cổ phần VINA Đại Phước	30.173.099.432	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	22.622.848.128	22.622.848.128
Công ty Cổ phần SCI E&C	20.617.019.172	-
Công ty Cổ phần Chế tạo bơm Hải Dương	16.469.719.249	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	2.146.205.145	13.671.461.101
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Biển Đông	-	10.600.000.000
Các đối tượng khác	232.054.178.811	147.628.059.948
	454.932.287.632	246.169.758.412
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	744.594.036	5.824.999.111

10. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Container Việt Nam (i)	400.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.349.723.582.700
Khác	450.000.000	450.000.000
	400.450.000.000	1.350.173.582.700
b. Dài hạn (ii)		
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 về cho các bên liên quan vay (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	-	2.169.723.582.700
(i) Phản ánh khoản cho vay tín chấp ngắn hạn có thời hạn là 06 tháng, lãi suất trong năm là 10,5%/năm.		
(ii) 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.		

11. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	619.440.500.000	-
Phải thu về tiền tạm ứng	102.639.688.496	110.842.917.233
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ	85.562.210.655	72.742.769.848
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	71.023.443.685	45.514.828.591
Phải thu hộ theo biên bản cần trừ công nợ 3 bên	34.381.022.890	-
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác	33.642.634.419	33.642.634.419
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất (ii)	13.659.462.508	20.822.713.645
Đặt cọc mua cổ phần	-	280.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	127.586.084.670	112.154.329.283
	1.087.935.047.323	675.720.193.019
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	5.748.959.705	40.952.506.185
b. Dài hạn		
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp (ii)	1.115.880.999.414	208.460.910.641
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ	54.169.456.832	65.469.060.131
Các khoản phải thu dài hạn khác	127.941.894.920	750.952.000
	1.297.992.351.166	274.680.922.772

- (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 Giở, 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 số tiền đền bù giải phóng mặt bằng cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo phương án được phê duyệt. Số tiền này sẽ được bù trừ, nhưng mức bù trừ không vượt quá tiền thuê đất phải nộp.

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

12. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối năm				Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	VND	Giá gốc	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn						
UBND phường Hoàn Kiếm (trước đây là UBND huyện Hoàn Kiếm - tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác)	33.642.634.419	16.888.000.000	16.754.634.419	33.642.634.419	16.888.000.000	16.754.634.419
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	24.392.608.263	854.812.804	23.537.795.459	-	-	-
Công ty TNHH Siêu Thành	10.795.692.541	-	10.795.692.541	-	-	-
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hưng Lợi	10.413.871.850	-	10.413.871.850	10.773.871.850	-	10.773.871.850
Công ty TNHH Nam Long	6.585.883.539	-	6.585.883.539	-	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vinh Phúc	6.276.862.862	-	6.276.862.862	6.276.862.862	-	6.276.862.862
Công ty TNHH TLG Thăng Long	6.197.848.091	-	6.197.848.091	6.197.848.091	-	6.197.848.091
Công ty Cổ phần Giấy Tây Đô	5.782.962.357	-	5.782.962.357	5.867.662.357	-	5.867.662.357
Công ty Cổ phần Bá Hiến	5.408.189.208	-	5.408.189.208	5.408.189.208	-	5.408.189.208
Công ty Cổ phần Công nghệ kính Sado	4.608.080.376	-	4.608.080.376	5.628.095.883	3.309.927.711	2.318.168.172
Công ty TNHH JUNA	5.191.824.617	-	5.191.824.617	5.191.824.617	-	5.191.824.617
Các đối tượng khác	271.366.405.771	11.686.867.071	259.679.538.700	249.979.713.323	8.965.960.937	241.013.752.386
	390.662.863.894	29.429.679.875	361.233.184.019	328.966.702.610	29.163.888.648	299.802.813.962
b. Dài hạn						
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (PVNC)	69.393.942.920	3.331.115.997	66.062.826.923	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	42.825.000.000	34.260.000.000	8.565.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-	-	-
	127.218.942.920	37.591.115.997	89.627.826.923	-	-	-

13. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	64.507.652.295	-	13.955.559.579	-
Nguyên liệu, vật liệu	627.441.897.617	(32.161.678.773)	584.579.588.948	(33.793.697.998)
Công cụ, dụng cụ	106.373.736.647	(8.191.343.832)	76.116.607.231	(7.362.104.520)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	5.956.361.732.938	(3.181.585.311)	2.101.700.873.108	(3.181.585.311)
Thành phẩm	1.882.942.132.092	(171.582.680.269)	1.961.027.109.684	(78.004.186.234)
Hàng hóa	221.414.247.497	(9.463.074.793)	35.492.328.100	(5.146.204.133)
Hàng gửi đi bán	44.855.370.646	(3.117.576.043)	24.203.002.034	(240.330.695)
	8.903.896.769.732	(227.697.939.021)	4.797.075.068.684	(127.728.108.891)

Trong năm, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là khoảng 115,9 tỷ VND (năm trước: khoảng 16,5 tỷ VND) và hoàn nhập với số tiền là 15,9 tỷ VND (năm trước: khoảng 114,3 tỷ VND) do giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu năm.

Một số hàng tồn kho của Công ty và các công ty con được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 28).

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	20.554.257.854	7.506.680.572
Chi phí môi giới, chiết khấu	3.337.100.000	-
Chi phí bảo hiểm	2.138.811.647	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	1.120.345.462	1.876.202.084
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	669.866.878	-
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	285.637.818	9.920.078.110
Chi phí khác	5.705.778.115	10.555.649.834
	33.811.797.774	29.858.610.600
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	636.148.952.032	556.947.915.579
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	103.433.235.038	26.288.590.923
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	62.946.828.462	68.519.823.704
Chi phí trả trước liên quan đến khoản vay	38.467.238.625	-
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	760.020.590	19.447.012.433
Chi phí khác	15.937.917.943	17.328.843.760
	857.694.192.690	688.532.186.399

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

15. TẶNG, GIÁM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYỄN GIÁ						
Số dư đầu năm	11.090.486.741.907	7.293.217.285.930	500.796.298.138	86.107.149.845	12.932.999.531	18.983.540.475.351
Tặng trong năm	475.600.000	26.909.478.290	1.754.799.630	541.853.639	-	29.681.731.559
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	311.765.940.284	448.482.847.984	12.695.144.148	-	-	772.943.932.416
Tặng do hợp nhất kinh doanh	310.741.946.556	1.271.496.511.626	7.109.755.455	1.607.990.985	-	1.590.956.204.622
Tặng từ tài sản cố định thuế tài chính	-	102.875.669.897	7.910.202.112	202.860.000	-	110.988.732.009
Tặng từ bất động sản đầu tư	84.837.268.295	-	-	-	-	84.837.268.295
Thanh lý, nhượng bán	(11.802.732.513)	(81.460.274.420)	(7.516.655.563)	(1.394.805.798)	-	(102.174.468.294)
Phân loại lại	(13.413.488.426)	(1.698.910.941)	1.698.910.941	-	-	-
Giảm do quyết toán	-	-	-	-	-	(13.413.488.426)
Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính	-	1.630.433.506	518.500.882	-	1.156.400	2.150.090.788
Tặng, giảm khác	77.760.696	(5.444.680.732)	-	-	-	(5.366.920.036)
Số dư cuối năm	11.773.169.036.799	9.056.008.361.140	524.966.955.743	87.065.048.671	12.934.155.931	21.454.143.558.284
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	3.701.293.200.722	4.485.571.061.563	282.994.716.537	30.168.491.350	8.624.311.675	8.508.651.781.847
Khấu hao trong năm	485.639.899.356	442.589.394.072	28.355.379.588	6.805.068.903	1.009.152.856	964.398.894.775
Tặng do hợp nhất kinh doanh	290.517.666.167	1.169.714.517.320	4.954.562.853	1.465.412.617	-	1.466.652.158.957
Tặng từ tài sản cố định thuế tài chính	-	85.607.219.344	4.662.188.282	138.122.419	-	90.407.530.045
Tặng từ bất động sản đầu tư	34.180.785.820	-	-	-	-	34.180.785.820
Thanh lý, nhượng bán	(11.802.732.513)	(69.932.739.326)	(7.440.835.890)	(1.394.805.798)	-	(90.571.113.527)
Phân loại lại	-	(455.867.507)	471.870.245	(16.002.738)	-	-
Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính	-	1.189.166.867	485.600.741	-	1.156.400	1.675.924.008
Tặng, giảm khác	(4.029.657)	(336.023.176)	-	210.220	-	(339.842.613)
Số dư cuối năm	4.499.824.789.895	6.113.946.729.157	314.483.482.356	37.166.496.973	9.634.620.931	10.975.056.119.312
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	7.389.193.541.185	2.807.646.224.367	217.801.581.601	55.938.658.495	4.308.687.856	10.474.888.693.504
Tại ngày cuối năm	7.273.344.246.904	2.942.061.631.983	210.483.473.387	49.898.551.698	3.299.535.000	10.479.087.438.972



Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá khoảng 3.128 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 742 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 5.269 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 4.770 tỷ VND).

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

	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	318.504.622.624	17.098.444.518	202.860.000	335.805.927.142
Thuê tài chính trong năm	56.727.069.358	2.853.707.760	-	59.580.777.118
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	56.300.000	-	-	56.300.000
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(102.875.669.897)	(7.910.202.112)	(202.860.000)	(110.988.732.009)
Số dư cuối năm	272.412.322.085	12.041.950.166	-	284.454.272.251
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	44.070.501.956	3.740.065.205	97.807.500	47.908.374.661
Khấu hao trong năm	43.928.590.845	2.862.651.417	40.314.919	46.831.557.181
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(85.607.219.344)	(4.662.188.282)	(138.122.419)	(90.407.530.045)
Số dư cuối năm	2.391.873.457	1.940.528.340	-	4.332.401.797
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	274.434.120.668	13.358.379.313	105.052.500	287.897.552.481
Tại ngày cuối năm	270.020.448.628	10.101.421.826	-	280.121.870.454

17. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế				Quyền sử dụng đất		Phần mềm máy tính		Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng		Quyền khai thác tài nguyên		Khác		Tổng VND
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
NGUỒN GIÁ															
Số dư đầu năm	164.330.404.785	3.305.486.937			22.081.982.382	22.081.982.382	93.259.704.164	385.766.009.786	8.674.997.834	677.418.585.888					
Tăng do hợp nhất kinh doanh	139.784.369.082	-			1.901.500.484	1.901.500.484	23.954.591.427	-	-	165.640.460.993					
Xóa số	-	-			(321.126.000)	(321.126.000)	-	-	-	(321.126.000)					
Số dư cuối năm	304.114.773.867	3.305.486.937			23.662.356.866	23.662.356.866	117.214.295.591	385.766.009.786	8.674.997.834	842.737.920.881					
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ															
Số dư đầu năm	33.936.485.478	880.859.184			10.745.951.365	10.745.951.365	24.930.027.255	75.886.536.408	1.528.595.307	147.908.454.997					
Khấu hao trong năm	8.099.453.278	165.274.347			1.782.814.902	1.782.814.902	2.334.499.417	10.783.391.556	531.693.778	23.697.127.278					
Tăng do hợp nhất kinh doanh	78.202.822.158	-			1.834.427.216	1.834.427.216	23.194.859.664	-	-	103.232.109.038					
Phân loại lại	-	3.852.071			(3.852.071)	(3.852.071)	-	-	-	-					
Xóa số	-	-			(321.126.000)	(321.126.000)	-	-	-	(321.126.000)					
Số dư cuối năm	120.238.760.914	1.049.985.602			14.038.215.412	14.038.215.412	50.459.386.336	86.669.927.964	2.060.289.085	274.516.565.313					
GIÁ TRỊ CÒN LẠI															
Tại ngày đầu năm	130.393.919.307	2.424.627.753			11.336.031.017	11.336.031.017	68.329.676.909	309.879.473.378	7.146.402.527	529.510.130.891					
Tại ngày cuối năm	183.876.012.953	2.255.501.335			9.624.141.454	9.624.141.454	66.754.909.255	299.096.081.822	6.614.708.749	568.221.355.568					

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 34 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 7 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 28, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 10 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 24 tỷ VND).

18. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	1.704.446.898.982	11.792.987.847.681	13.497.434.746.663
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	497.925.111.347	1.558.181.151.473	2.056.106.262.820
Tăng do hợp nhất kinh doanh	108.109.038.545	-	108.109.038.545
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
Chuyển sang hàng tồn kho để kinh doanh	(90.166.656.265)	-	(90.166.656.265)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(457.983.106.471)	(457.983.106.471)
Giảm khác	(14.578.357.491)	-	(14.578.357.491)
Số dư cuối năm	2.120.898.766.823	12.893.185.892.683	15.014.084.659.506
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	524.460.701.291	10.735.876.733.039	11.260.337.434.330
Trích khấu hao trong năm	47.676.753.294	1.607.540.307.911	1.655.217.061.205
Tăng do hợp nhất kinh doanh	11.632.010.006	-	11.632.010.006
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(34.180.785.820)	-	(34.180.785.820)
Điều chỉnh do thay đổi suất đầu tư (i)	-	(454.436.327.513)	(454.436.327.513)
Giảm khác	(837.445.647)	-	(837.445.647)
Số dư cuối năm	548.751.233.124	11.888.980.713.437	12.437.731.946.561
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	1.179.986.197.691	1.057.111.114.642	2.237.097.312.333
Tại ngày cuối năm	1.572.147.533.699	1.004.205.179.246	2.576.352.712.945

- (i) Thể hiện giá trị điều chỉnh do ảnh hưởng của thay đổi tổng mức đầu tư tại các dự án bất động sản khu công nghiệp do Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera") đầu tư theo các quyết định của Hội đồng Quản trị của Viglacera.

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

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 28, Công ty đã thế chấp các bất động sản đầu tư đã hết khấu hao liên quan đến Dự án Khu Công nghiệp Yên Phong II - C, Khu Công nghiệp Thuận Thành, Khu Công nghiệp Phú Hà và Khu Công nghiệp Tiên Hải để đảm bảo cho khoản vay dài hạn phát sinh tại các ngân hàng thương mại.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản đã khấu hao hết hiện đang cho thuê chủ yếu là bất động sản cơ sở hạ tầng cho thuê thực hiện trích khấu hao một lần với giá trị khoảng 11.336 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 9.812 tỷ VND).

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.778.012.649.058	2.116.660.692.130
Dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông giai đoạn 2	1.173.124.664.424	268.182.889.881
Dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2	808.601.710.630	197.794.002.378
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	661.871.582.950	780.195.377.448
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	495.880.629.532	482.601.472.479
Dự án Khu công nghiệp Vimaritel	495.616.648.140	460.702.696.662
Dự án Khu công nghiệp Đốc Đá Trắng	428.759.391.354	3.353.352.084
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	285.506.566.036	226.415.656.945
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải	209.457.346.576	567.455.107.466
Dự án Khu công nghiệp Yên Mỹ	101.613.007.202	564.410.924.283
Xây dựng cơ bản dở dang khác	749.317.987.823	701.646.025.501
	7.187.762.183.725	6.369.418.197.257

Một số tài sản hình thành từ các dự án được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 28).

Trong năm, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số dự án chủ yếu do Công ty đang thực hiện là khoảng 124,3 tỷ VND (năm trước: khoảng 79,4 tỷ VND).

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm	1.719.018.303.615
Tăng do mua công ty con	137.264.001.901
Số dư cuối năm	1.856.282.305.516
PHÂN BỐ LŨY KẾ	
Số dư đầu năm	755.776.735.211
Phân bổ trong năm	188.348.254.455
Số dư cuối năm	944.124.989.666
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	963.241.568.404
Tại ngày cuối năm	912.157.315.850

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Số đầu năm VND Giá trị/Số có khả năng trả nợ
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	1.181.664.473.867	1.004.800.577.928
Phải trả liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	402.595.119.650	610.171.458.756
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước	305.949.861.442	44.507.431.880
Phải trả hoạt động khác	94.687.505.557	138.788.779.556
	1.984.896.960.516	1.798.268.248.120
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	48.152.362.037	59.754.571.468

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Trả trước từ khách hàng thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	857.140.154.703	1.838.095.835.826
Trả trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (i)	194.813.224.220	-
Trả trước từ khách hàng mua nhà	175.641.432.455	25.971.661.476
Trả trước từ các khách hàng khác	170.528.111.203	55.208.875.329
	1.398.122.922.581	1.919.276.372.631
b. Dài hạn		
Trả trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (i)	-	193.091.191.681
	-	193.091.191.681

- (i) 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 40).

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

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Tăng phải thu do hợp nhất kinh doanh	Tăng phải nộp do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	20.232.652.331	17.077.845.244	-	-	274.590.859.532	252.660.005.137	5.160.798.197	23.936.845.505
Thuế xuất, nhập khẩu	11.713.129	-	-	-	4.457.775.662	4.468.642.238	22.689.703	109.998
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.777.626.687	301.527.619.573	-	3.917.744.605	519.308.633.090	441.930.071.154	1.799.756.868	378.846.056.295
Thuế thu nhập cá nhân	2.424.715.285	8.414.089.739	-	908.424.602	72.044.600.520	73.700.551.647	3.193.233.201	8.435.081.130
Thuế tài nguyên	3.642.339	1.102.213.348	-	-	12.199.273.727	11.966.330.155	-	1.331.514.581
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	304.083.964	25.859.476.908	756.200.000	-	47.881.663.801	54.119.308.326	3.624.773.074	22.186.321.493
Các loại thuế khác	886.206.700	54.486.916.249	-	8.535.647	40.589.360.556	34.684.601.388	777.235.474	60.291.239.838
	29.640.640.435	408.468.161.061	756.200.000	4.834.704.854	971.072.166.888	873.529.510.045	14.578.486.517	495.027.168.840

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.088.722.763.103	1.036.824.251.858
Chi phí lãi vay phải trả	98.224.491.403	48.348.848.231
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	29.319.390.245	-
Chi phí tổ chức du lịch cho đại lý	20.308.000.000	15.364.000.000
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp	16.650.777.361	10.498.620.165
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu thương mại, môi giới	14.495.544.000	23.761.013.132
Chi phí phải trả khác	98.224.491.403	37.490.356.488
	1.322.003.731.518	1.172.287.089.874
b. Dài hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	202.776.000.335	238.323.318.020
Lãi vay dự trả	1.445.139.636	-
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	-	11.440.653.107
	204.221.139.971	249.763.971.127

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	130.959.836.484	37.645.328.372
Doanh thu chưa thực hiện khác	11.748.305.942	3.359.101.446
	142.708.142.426	41.004.429.818
b. Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	2.534.504.234.934	2.538.814.760.334
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	-	161.675.654
	2.534.504.234.934	2.538.976.435.988

26. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	45.722.750.036	9.330.172.613
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	43.558.063.000	141.423.818.432
Phải trả Bộ Xây dựng Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (I)	38.743.400.841	38.743.400.841
Phải trả thu hộ theo biên bản cần trừ công nợ 3 bên	34.381.022.890	-
Phải trả các tổ đội thi công	32.250.312.221	76.001.062.015
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	30.819.409.378	21.386.591.912
Phải trả về hợp đồng hợp tác kinh doanh	28.106.300.000	-
Phải trả lãi vay	26.109.326.219	2.838.582.619
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	80.629.876.007	77.356.790.222
	360.320.460.592	367.080.418.654
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác cho bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	57.366.502.343	-
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	69.455.476.927	57.950.729.481
Các khoản phải trả dài hạn khác	832.305.500	832.305.500
	70.287.782.427	58.783.034.981

- (i) Kinh phí Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera") được cấp từ nguồn sự nghiệp khoa học của Bộ Xây dựng để thực hiện dự án Khoa học công nghệ "Nghiên cứu thiết kế chế tạo dây chuyền thiết bị và công nghệ sản xuất gạch bê tông khí chưng áp, công suất 200.000 m³/năm". Năm 2022, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1105/QĐ-BXD ngày 28/11/2022 phê duyệt quyết toán dự án và giao Viglacera lựa chọn đơn vị thẩm định giá để xác định giá trị tài sản nhà nước làm cơ sở hoàn trả. Theo Nghị quyết số 212/TCT-HĐQT ngày 06/12/2024, Viglacera đề xuất tạm hoàn trả do chưa có kết quả thẩm định giá chính thức. Tại Văn bản số 1336/VP-KHTC ngày 09/12/2025 Văn phòng Bộ Xây dựng phản hồi và yêu cầu Viglacera tiếp tục thực hiện các thủ tục để trình phê duyệt việc hoàn trả giá trị tài sản theo quy định pháp luật.

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Dự phòng bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	23.228.906.988	20.972.993.000
Chi phí hoàn nguyên môi trường	6.231.594.832	8.656.913.640
Khác	5.746.533.340	1.886.776.142
	35.207.035.160	31.516.682.782
b. Dài hạn		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	137.681.590.646	148.059.594.860
Chi phí hoàn nguyên môi trường	5.469.174.595	5.390.308.879
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.136.276.860	942.313.118
Dự phòng sửa chữa lớn tài sản cố định (I)	-	280.834.000.000
Khác	13.547.966.000	-
	157.835.008.101	435.226.216.857

- (i) Số dư cuối năm bằng 0 VND do Công ty Kính nổi Viglacera - Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera - CTCP (công ty con của Công ty) đã hoàn nhập dự phòng chi phí sửa chữa phần còn lại chưa chi theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Viglacera về việc phê duyệt dừng kế hoạch sửa chữa lò nấu.

28. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn 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 ngắn hạn	2.053.614.575.042		11.445.554.845.701	9.637.901.168.684	3.914.313.252.059	
Vay ngân hàng và đối tượng khác (i)	2.053.614.575.042		7.833.831.423.961	8.216.177.746.944	1.724.313.252.059	
Vay bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	-		3.611.723.421.740	1.421.723.421.740	2.190.000.000.000	
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	816.717.488.146		2.097.429.801.159	962.048.127.498	1.952.099.161.807	
Vay dài hạn đến hạn trả	753.939.698.346		2.039.830.127.470	893.867.698.349	1.899.902.127.467	
Nợ thuế tài chính dài hạn đến hạn trả	62.777.789.800		57.599.673.689	68.180.429.149	52.197.034.340	
	2.870.332.063.188	53.045.000.000	13.542.984.646.860	10.599.949.296.182	5.866.412.413.866	

b. Vay và nợ thuế tài chính 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 (ii)	5.869.886.047.365		6.345.394.347.989	989.529.393.525	13.465.451.001.829	
Nợ thuế tài chính dài hạn (iii)	124.202.226.662		51.971.131.924	75.524.130.779	100.649.227.807	
	5.994.088.274.027	2.239.700.000.000	6.397.365.479.913	1.065.053.524.304	13.566.100.229.636	

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
- Số phải trả sau 12 tháng

1.952.099.161.807

11.614.001.067.829

28. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(i) Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các đối tượng khác như sau:

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	968.411.033.441	1.241.120.016.759
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	422.113.580.893	412.668.911.340
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	116.013.662.855	131.514.530.575
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	70.000.000.000	39.700.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	53.325.318.789	86.030.934.882
Ngân hàng TMCP Quân đội	49.878.799.301	90.000.000.000
Vay cá nhân và đối tượng khác	44.570.856.780	29.009.729.040
Ngân hàng TMCP Quốc Tế	-	2.388.528.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	1.181.924.446
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	20.000.000.000
	1.724.313.252.059	2.053.614.575.042

Trong năm, các khoản vay ngắn hạn có lãi suất từ 4,8%/năm đến 14,2%/năm (năm trước: từ 3,7%/năm đến 7,8%/năm), với thời hạn không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

(ii) Chi tiết các khoản vay dài hạn và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	3.663.472.049.335	2.495.873.606.721
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	3.109.348.751.642	2.509.247.687.050
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	2.742.451.550.221	-
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	2.360.000.000.000	665.000.000.000
Nhóm các Ngân hàng The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch và Landesbank Baden-Württemberg	971.819.800.000	-
Ngân hàng Cathay United Bank	488.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	79.789.473.683	94.199.373.081
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	2.071.721.948	2.492.492.700
Nhóm các Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Hồ và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	-	45.407.489.719
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	-	242.520.000
Vay cá nhân và đối tượng khác	48.497.655.000	57.422.878.094
	13.465.451.001.829	5.869.886.047.365

(iii) Chi tiết các khoản nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

Tổ chức cho vay	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	37.708.879.996	78.081.622.812
Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	40.498.132.662	28.822.524.451
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	21.959.046.718	16.896.912.722
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumit Trust - Chi nhánh Hà Nội	483.168.431	401.166.677
	100.649.227.807	124.202.226.662

Trong năm, các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn có lãi suất từ 7,2%/năm đến 10,5%/năm (năm trước: từ 6,5%/năm đến 12,5%/năm).

Các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn và nợ thuê tài chính dài hạn của Công ty và các công ty con được đảm bảo bởi:

- Một số khoản tiền gửi không kỳ hạn (Thuyết minh số 6);
- Một số chứng khoán kinh doanh (Thuyết minh số 7);
- Một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh số 6, 7);
- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 13);
- Một số tài sản cố định, bất động sản đầu tư, quyền sử dụng đất thuê và tài sản hình thành trong tương lai từ các dự án xây dựng cơ bản thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con (Thuyết minh số 15, 16, 17, 18, 19);
- Một số cổ phần góp vốn vào các công ty trong Tập đoàn (Thuyết minh số 7);
- Thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty.

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	1.952.099.161.807	816.717.488.146
Trong năm thứ hai	2.330.361.230.159	998.259.433.298
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	4.878.976.737.735	2.328.710.641.761
Sau năm năm	4.404.663.099.935	1.850.400.710.822
	13.566.100.229.636	5.994.088.274.027
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	1.952.099.161.807	816.717.488.146
Số phải trả sau 12 tháng	11.614.001.067.829	5.177.370.785.881

29. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI, THUẾ THU NHẬP HOÀN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	10.245.930.695	10.132.764.986
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	10.245.930.695	10.132.764.986
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	741.827.075.653	624.389.447.284
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	741.827.075.653	624.389.447.284

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số dư đầu năm	242.592.875.440	215.522.191.455
Tăng trong năm	62.976.011.070	103.843.209.184
- Trích quỹ	62.976.011.070	103.843.209.184
Giảm trong năm	(50.731.438.787)	(76.772.525.199)
- Sử dụng quỹ	(50.731.438.787)	(76.772.525.199)
Số dư cuối năm	254.837.447.723	242.592.875.440

31. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số dư đầu năm	429.524.047.320	407.001.547.107
Tăng trong năm	-	40.000.000.000
- Trích quỹ	-	40.000.000.000
Giảm trong năm	(64.870.941.614)	(17.477.499.787)
- Sử dụng quỹ	(17.889.061.199)	(17.021.816.421)
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	(228.629.731)	(455.683.366)
- Chuyển tài sản cố định hình thành từ quỹ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 42)	(46.753.250.684)	-
Số dư cuối năm	364.653.105.706	429.524.047.320

32. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quý đầu tư phát triển	Quý khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND						VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024								
Số dư đầu năm	7.900.000.000.000	10.265.285.670	346.459.608.830	187.315.705.674	(66.610.580.404)	7.481.144.097.451	15.858.574.117.221	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	540.023.104.471	1.098.751.887.043	
Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	3.000.000	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	238.346.181.440	-	-	(238.346.181.440)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(50.853.941.156)	(103.843.209.184)	
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(456.966.966)	(1.624.200.000)	
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(387.877.092.000)	
Chênh lệch tỷ giá	-	10.330.846.688	-	-	-	10.256.337.050	20.587.183.738	
Điều chỉnh giám nhận giá trị chuyển nhượng	-	-	-	-	-	3.638.125.063	3.638.125.063	
khoản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	
Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	269.394.635.507	-	(108.010.607.948)	
Khác	-	-	-	-	-	(866.728.046)	(1.198.942.755)	
Số dư cuối năm	7.900.000.000.000	20.596.132.358	584.805.790.270	456.710.341.181	186.526.831.522	7.498.889.073.308	16.647.528.168.639	

ĐÃ KIỂM TRA
CƠ QUAN
TÀI CHÍNH
HÀ NỘI

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

32. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Thay đổi của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu		Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng
	VND	VND						VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025								
Số dư đầu năm	7.900.000.000.000	20.596.132.358	584.805.790.270	456.710.341.181	186.526.831.522	7.498.889.073.308	16.647.528.168.639	
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	913.227.103.031	1.393.769.214.767	
Góp vốn thành lập Công ty	-	-	-	-	-	868.500.000.000	868.500.000.000	
Tăng vốn ở Công ty con	-	-	-	-	-	-	105.520.000.000	105.520.000.000
Mua Công ty con	-	-	-	-	-	-	691.236.016.695	691.236.016.695
Mua thêm lợi ích từ cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	(17.614.198.589)	(63.635.801.411)	(81.250.000.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	79.236.400.620	-	-	(79.236.400.620)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (i)	-	-	-	-	-	(29.371.763.622)	(33.604.247.448)	(62.976.011.070)
Thù lao Hội đồng Quản trị (i)	-	-	-	-	-	(604.817.100)	(1.630.182.900)	(2.235.000.000)
Chia cổ tức (ii)	-	-	-	-	-	-	(653.996.034.000)	(653.996.034.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	10.157.312.146	-	-	-	-	10.082.792.612	20.240.104.758
Khác	-	-	-	-	-	(71.842.629)	(904.596.307)	(976.438.936)
Số dư cuối năm	7.900.000.000.000	30.753.444.504	664.042.190.890	456.710.341.181	540.152.270.394	9.333.674.642.359	18.925.332.889.328	

- (i) Trong năm, các công ty con của Công ty tiến hành trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị từ nguồn lợi nhuận năm 2024 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- (ii) Trong năm, các công ty con của Công ty thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2024 và tạm ứng cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2025 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị.

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

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

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%

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

Toàn bộ nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định là nguồn vốn nhận từ ngân sách nhà nước để đầu tư xây dựng công trình 3 tuyến đường quanh khu tổ hợp Samsung, Khu Công nghiệp Yên Phong, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh để sử dụng chung toàn Khu Công nghiệp nhằm mục đích đầu tư, xây dựng và phát triển Khu Công nghiệp Yên Phong. Giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 37.069.124.843 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 38.982.212.835 VND).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
a. Ngoại tệ các loại		
Đô la Mỹ (USD)	1.136.808,40	926.500,51
Euro (EUR)	36.476,37	320.188,93
Rúp Nga	2.928.703,66	94.927,26
Peso Cuba (CUP)	20.137,88	20.137,88
b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	12.543.179.907	12.543.179.907

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

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

MẪU SỐ B 09-DN/HN

Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Chỉ tiêu	Sản xuất, kinh doanh nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	
Tài sản					
Tài sản bộ phận					31.019.796.097.170
Tài sản không phân bổ	5.483.105.745.041	15.837.388.673.473	9.676.078.030.653	23.223.648.003	15.905.929.738.304
Tổng tài sản					<u>46.925.725.835.474</u>
Nợ phải trả bộ phận	3.995.786.841.705	16.298.460.228.736	5.994.670.525.808	23.616.410.125	26.312.534.006.374
Nợ phải trả không phân bổ					1.650.789.814.929
Tổng Nợ phải trả					<u>27.963.323.821.303</u>

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

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



Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Chi tiêu	Sản xuất, kinh doanh điện và nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	977.201.633.778	4.662.161.924.174	8.591.825.334.846	70.570.591.905	14.301.759.484.703
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	569.859.675.315	2.287.848.442.553	7.074.952.877.256	41.800.053.635	9.974.461.048.759
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	407.341.958.463	2.374.313.481.621	1.516.872.457.590	28.770.538.270	4.327.298.435.944
Doanh thu hoạt động tài chính					364.062.233.971
Chi phí tài chính					721.905.766.004
Phần lãi trong công ty liên doanh, liên kết					3.505.895.241
Chi phí bán hàng					920.872.183.238
Chi phí quản lý doanh nghiệp					1.113.468.837.914
Lợi nhuận khác					89.903.823.424
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					2.028.523.601.424
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					634.781.518.182
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1.393.742.083.242

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

Chi tiêu	Sản xuất, kinh doanh điện và nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	806.296.600.489	4.149.850.720.221	7.666.811.267.336	89.693.055.673	12.712.651.643.719
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	599.550.308.095	1.843.902.737.931	6.529.068.720.826	57.867.049.569	9.030.388.816.421
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	206.746.292.394	2.305.947.982.290	1.137.742.546.510	31.826.006.104	3.682.262.827.298
Doanh thu hoạt động tài chính					641.724.667.922
Chi phí tài chính					769.361.001.782
Phần lỗ trong công ty liên doanh, liên kết					(74.703.382.200)
Chi phí bán hàng					862.277.674.233
Chi phí quản lý doanh nghiệp					1.045.173.257.393
Lợi nhuận khác					52.623.098.459
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					1.625.095.278.071
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					526.343.391.028
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					1.098.751.887.043



36. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu các sản phẩm vật liệu xây dựng và dịch vụ liên quan khác	8.791.053.642.619	7.811.937.965.775
Doanh thu bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác	4.662.161.924.174	4.149.850.720.221
Doanh thu cung cấp nước	977.201.633.778	594.399.968.012
Doanh thu từ sản xuất và kinh doanh điện	-	211.896.632.477
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	11.341.807.393
Doanh thu khác	70.570.591.905	78.351.248.280
	14.500.987.792.476	12.857.778.342.158
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(172.791.852.264)	(134.038.680.653)
Hàng bán bị trả lại	(19.539.863.261)	(9.335.662.748)
Giảm giá hàng bán	(6.896.592.248)	(1.752.355.038)
	(199.228.307.773)	(145.126.698.439)
Doanh thu thuần	14.301.759.484.703	12.712.651.643.719
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	785.366.040.372	354.090.637.291

37. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn các sản phẩm vật liệu xây dựng	7.349.944.450.647	6.529.068.720.826
Giá vốn cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác	2.287.848.442.553	1.843.902.737.931
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	569.859.675.315	468.999.518.457
(Hoàn nhập) dự phòng sửa chữa lớn	(274.991.573.391)	-
Giá vốn sản xuất và kinh doanh điện	-	130.550.789.638
Giá vốn hoạt động xây dựng	-	7.854.560.682
Giá vốn khác	41.800.053.635	50.012.488.887
	9.974.461.048.759	9.030.388.816.421

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu	5.141.858.172.691	4.512.979.712.341
Chi phí nhân công	1.818.220.994.128	1.517.464.851.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại phân bổ	2.421.942.725.415	2.517.975.321.778
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.363.370.430.938	2.035.736.098.316
(Hoàn nhập) các khoản dự phòng	(149.109.977.285)	(67.011.112.883)
Chi phí khác	602.954.525.225	740.593.721.403
	12.199.236.871.112	11.257.738.592.213

39. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay và trái phiếu	258.455.773.980	178.608.163.592
Lãi kinh doanh chứng khoán	46.687.750.000	293.393.144
Lãi phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	29.428.939.390	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	17.582.227.316	20.296.240.042
Cổ tức được chia	5.885.467.500	5.890.342.500
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	423.391.326.598
Lãi khoản đặt cọc mua cổ phần	-	11.506.876.932
Doanh thu hoạt động tài chính khác	6.022.075.785	1.738.325.114
	364.062.233.971	641.724.667.922
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	89.143.281.209	119.832.188.150

40. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	612.375.760.289	565.346.268.731
Lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	44.630.509.120	24.732.060.933
Chi phí lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	17.878.732.106	11.440.653.107
Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	14.938.251.740	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	14.838.181.686	75.069.614.859
Chi phí phát sinh liên quan đến khoản vay	7.940.958.112	8.303.624.064
Lỗ phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	2.375.564.086	-
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.722.032.539	82.482.618.857
Khác	5.205.776.326	1.986.161.231
	721.905.766.004	769.361.001.782
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 47)	33.210.917.768	12.478.383.561

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	259.950.160.529	249.609.375.075
Chi phí vận chuyển	215.803.598.873	187.642.880.676
Chi phí nhân công	164.993.249.215	159.250.775.157
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ	61.632.486.500	54.412.011.035
Chi phí khác	218.492.688.121	211.362.632.290
	920.872.183.238	862.277.674.233
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân công	475.893.292.295	414.093.554.215
Phân bổ lợi thế thương mại	188.348.254.455	178.269.312.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	151.102.398.950	117.777.272.423
Trích Quỹ phát triển khoa học công nghệ	-	40.000.000.000
Chi phí khác	298.124.892.214	295.033.118.231
	1.113.468.837.914	1.045.173.257.393

42. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thuê đất thu được của các nhà đầu tư thứ cấp tại các khu công nghiệp trong giai đoạn chủ đầu tư được hưởng ưu đãi miễn tiền thuê đất	53.070.710.698	63.173.963.047
(Hoàn lại) tiền thuê đất được ưu đãi cho các nhà đầu tư thứ cấp tại các Khu công nghiệp theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP	(17.707.415.865)	-
Thu nhập do chuyển tài sản hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 31)	46.753.250.684	-
Thu từ tiền bồi thường	-	26.952.922.745
Các khoản khác	64.396.640.879	65.342.490.928
	146.513.186.396	155.469.376.720
Trong đó:		
Thu nhập khác với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 47)	235.429.641	215.999.988

43. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt, phạt chậm nộp thuế	13.316.371.201	32.142.779.313
Chi phí khắc phục thiệt hại do thiên tai	3.066.779.544	15.023.990.224
Chi phí khấu hao tài sản cố định dùng sử dụng, bất động sản đầu tư trong giai đoạn không cho thuê	1.626.386.722	7.331.350.895
Chi phí dừng sản xuất, tổn thất do thiên tai	206.577.948	4.972.180.676
Các khoản khác	38.393.247.557	43.375.977.153
	56.609.362.972	102.846.278.261

44. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	518.442.395.094	496.251.078.467
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành trong năm nay	512.219.746	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	115.809.282.429	30.092.312.561
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	634.763.897.269	526.343.391.028

45. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	480.524.461.432	540.023.104.471
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: <i>Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị (VND)</i>	-	(29.976.580.722)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	480.524.461.432	510.046.523.749
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	790.000.000	790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	608	646

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty và các công ty con chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 thì lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trong năm sẽ giảm đi tương ứng.

Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị năm 2024, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh so với số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	540.023.104.471	-	540.023.104.471
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị (VND)	-	(29.976.580.722)	(29.976.580.722)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	540.023.104.471	(29.976.580.722)	510.046.523.749
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (Cổ phiếu)	790.000.000		790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	684		646

46. 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 MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận và các công ty con của Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận - bên liên quan cùng Tập đoàn của Công ty với số tiền tối đa bằng số nợ gốc mà ngân hàng sẽ giải ngân cho các công ty này với số tiền là 57,4 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 86,1 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

Cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty và các công ty con có cam kết góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết với giá trị khoảng 592 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: khoảng 904 tỷ VND).

47. 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 cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Mua bán điện GELEX	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần 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 TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty con gián tiếp (từ ngày 05 tháng 6 năm 2025, trước đó là công ty liên doanh)
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 SanVig - CTCF	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đường	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết và Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết (từ ngày 24 tháng 02 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	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng

Bên liên quan	Mối quan hệ
(Bắc Ninh)	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 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)
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
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	572.029.631.284	-
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Quảng Ninh)	129.844.353.772	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	61.596.487.536	30.712.296.000
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	5.596.000.000	-
Công ty TNHH Công nghiệp Titan (Hưng Yên)	4.702.235.582	308.772.508.257
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	2.893.489.200	5.596.000.000
Công ty TNHH Kinh nổi Việt Nam	2.768.178.782	6.795.621.550
Công ty SanVig - CTCP	3.441.665.370	65.123.608
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	1.207.582.530	-
Công ty TNHH MTV Năng lượng GELEX Ninh Thuận	1.042.548.508	1.137.532.145
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	243.867.808	144.511.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	867.044.731
	785.366.040.372	354.090.637.291
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	134.714.992.538	141.444.438.616
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	39.746.084.628	81.652.883.225
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	14.418.006.774	55.753.878.456
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.259.368.397	27.437.441.490
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	354.444.232	250.873.006
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	45.000.000
	191.492.896.569	306.584.514.793
Nhận chuyển nhượng cổ phần		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	924.160.000.000	-
	924.160.000.000	-
Góp vốn bằng tài sản		
Công ty SanVig - CTCP	6.237.292.159	-
	6.237.292.159	-
Nhận cổ tức		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	360.000.000	-
	360.000.000	-
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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu hồi gốc cho vay		
<i>Thu hồi gốc cho vay bằng thỏa thuận cần trừ công nợ</i>		
(i)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	674.723.582.700	-
<i>Thu hồi gốc cho vay bằng tiền</i>		
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
Nhận tiền vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.160.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	700.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX	529.332.021.740	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	222.391.400.000	-
	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 Chứng khoán VIX	529.332.021.740	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	222.391.400.000	-
	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	-
	89.143.281.209	119.832.188.150
Thu nhập khác		
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	149.133.353	92.727.264
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	86.296.288	123.272.724
	235.429.641	215.999.988
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	67.296.850.000
	15.000.000	67.296.850.000
(i) Trong năm, Công ty đã thu hồi một phần khoản cho Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("GEX") vay bằng thỏa thuận cần 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 GEX. 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 VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Vinafacade	2.826.061.071	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đường	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	293.200.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	161.998.135	947.803.785
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	91.000.000	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty SanVig - CTCP	-	6.631.207.759
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	-	9.145.980.900
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	813.385.600
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
	6.097.512.969	23.880.988.963

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu dài hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	2.142.749.698	2.142.749.698
	2.142.749.698	2.142.749.698
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.006.710.000	2.006.710.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	987.000.000	-
Công ty TNHH MTV Năng Lượng GELEX Ninh Thuận	53.263.409	47.053.301
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	35.445.804.588
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	750.952.000
	5.748.959.705	40.952.506.185
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	500.000.000	4.266.499.134
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	1.313.905.941
	744.594.036	5.824.999.111
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	46.892.446.530	57.280.103.801
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	97.438.572	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	-	264.377.196
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	1.047.613.536
	48.152.362.037	59.754.571.468
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 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 (i)		
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	-

(i) Phản ánh các khoản vay tín chấp có thời hạn vay 06 tháng và chịu lãi suất là 5,6%/năm.

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Hội đồng Quản trị	1.773.000.000	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	8.378.961.000	7.714.705.001
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 Thắng	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 (*)	-	-
	10.231.961.000	9.211.705.001

(*) Thu nhập tính tới 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.

48. 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.

48. 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 khoảng 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, Công ty 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 (Vietnam) 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
Người lập biểu



Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2026



GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
(Incorporated in the Socialist Republic of Vietnam)

**AUDITED CONSOLIDATED
FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended 31 December 2025

TABLE OF CONTENTS

<u>CONTENTS</u>	<u>PAGE(S)</u>
STATEMENT OF THE BOARD OF EXECUTIVE OFFICERS	1 - 2
INDEPENDENT AUDITORS' REPORT	3 - 4
CONSOLIDATED BALANCE SHEET	5 - 8
CONSOLIDATED INCOME STATEMENT	9
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT	10 - 11
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS	12 - 69

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

Gelex Building, No. 52 Le Dai Hanh, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam

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 consolidated financial statements for the year ended 31 December 2025.

THE BOARDS OF DIRECTORS, EXECUTIVE OFFICERS AND SUPERVISORS

The members of the Boards of Directors, Executive Officers and Supervisors 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 consolidated financial statements, which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2025, and its consolidated financial performance and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to consolidated financial reporting. In preparing these consolidated 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 consolidated financial statements;
- prepare the consolidated 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 consolidated 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 consolidated financial position of the Company and that the consolidated financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to consolidated 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 consolidated financial statements.

For and on behalf of the Board of Executive Officers,



Lương Thanh Tung
Chief Executive Officer

24 March 2026

No.: 0761 /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 consolidated financial statements of GELEX Infrastructure Joint Stock Company (the "Company"), prepared on 24 March 2026 as set out from page 05 to page 69, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2025, the consolidated income statement, and consolidated cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Board of Executive Officers' Responsibility for the Consolidated Financial Statements

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

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated 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 consolidated 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 consolidated financial statements.

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

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (Continued)

Conclusion

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



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

DELOITTE VIETNAM AUDIT COMPANY LIMITED

24 March 2026
Hanoi, S.R. Vietnam



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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Codes	Notes	Closing balance	Opening balance
A. CURRENT ASSETS	100		20,418,806,759,593	12,103,232,574,018
I. Cash and cash equivalents	110	6	4,991,772,705,349	3,216,476,205,111
1. Cash	111		1,976,403,583,854	1,298,954,312,762
2. Cash equivalents	112		3,015,369,121,495	1,917,521,892,349
II. Short-term financial investments	120	7	3,300,002,818,021	439,488,532,083
1. Trading securities	121		806,290,599,737	-
2. Provision for impairment of trading securities	122		(14,438,251,740)	-
3. Held-to-maturity investments	123		2,508,150,470,024	439,488,532,083
III. Short-term receivables	130		2,697,256,021,244	2,999,197,147,281
1. Short-term trade receivables	131	8	1,115,171,870,308	1,026,936,427,112
2. Short-term advances to suppliers	132	9	454,932,287,632	246,169,758,412
3. Short-term loan receivables	135	10	400,450,000,000	1,350,173,582,700
4. Other short-term receivables	136	11	1,087,935,047,323	675,720,193,019
5. Provision for short-term doubtful debts	137	12	(361,233,184,019)	(299,802,813,962)
IV. Inventories	140	13	8,676,198,830,711	4,669,346,959,793
1. Inventories	141		8,903,896,769,732	4,797,075,068,684
2. Provision for devaluation of inventories	149		(227,697,939,021)	(127,728,108,891)
V. Other short-term assets	150		753,576,384,268	778,723,729,750
1. Short-term prepayments	151	14	33,811,797,774	29,858,610,600
2. Value added tax deductibles	152		705,186,099,977	719,224,478,715
3. Taxes and other receivables from the State budget	153	23	14,578,486,517	29,640,640,435

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (Continued)

As at 31 December 2025

Unit: VND

ASSETS	Codes	Notes	Closing balance	Opening balance
B. NON-CURRENT ASSETS	200		26,506,919,075,881	23,472,572,682,371
I. Long-term receivables	210		1,966,096,975,177	1,098,947,733,058
1. Long-term trade receivables	211	8	4,266,810,286	4,266,810,286
2. Long-term loans receivable	215	10	753,465,640,648	820,000,000,000
3. Other long-term receivables	216	11	1,297,992,351,166	274,680,922,772
4. Provision for long-term doubtful debts	219	12	(89,627,826,923)	-
II. Fixed assets	220		11,327,430,664,994	11,292,296,376,876
1. Tangible fixed assets	221	15	10,479,087,438,972	10,474,888,693,504
- Cost	222		21,454,143,558,284	18,983,540,475,351
- Accumulated depreciation	223		(10,975,056,119,312)	(8,508,651,781,847)
2. Finance lease assets	224	16	280,121,870,454	287,897,552,481
- Cost	225		284,454,272,251	335,805,927,142
- Accumulated depreciation	226		(4,332,401,797)	(47,908,374,661)
3. Intangible assets	227	17	568,221,355,568	529,510,130,891
- Cost	228		842,737,920,881	677,418,585,888
- Accumulated amortisation	229		(274,516,565,313)	(147,908,454,997)
III. Investment property	230	18	2,576,352,712,945	2,237,097,312,333
- Cost	231		15,014,084,659,506	13,497,434,746,663
- Accumulated depreciation	232		(12,437,731,946,561)	(11,260,337,434,330)
IV. Long-term assets in progress	240		7,188,485,941,226	6,369,418,197,257
1. Construction in progress	242	19	7,188,485,941,226	6,369,418,197,257
V. Long-term financial investments	250	7	1,663,608,378,648	808,072,039,368
1. Investments in joint-ventures, associates	252		1,533,377,584,329	677,341,245,049
2. Equity investments in other entities	253		198,074,399,557	130,192,008,103
3. Provision for impairment of long-term financial investments	254		(69,595,905,238)	(1,213,513,784)
4. Held-to-maturity investments	255		1,752,300,000	1,752,300,000
VI. Other long-term assets	260		1,784,944,402,891	1,666,741,023,479
1. Long-term prepayments	261	14	857,694,192,690	688,532,186,399
2. Deferred tax assets	262	29	10,245,930,695	10,132,764,986
3. Long-term reserved spare parts	263		4,846,963,656	4,834,503,690
4. Goodwill	269	20	912,157,315,850	963,241,568,404
TOTAL ASSETS (270=100+200)	270		46,925,725,835,474	35,575,805,256,389

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (Continued)

As at 31 December 2025

Unit: VND

RESOURCES	Codes	Notes	Closing balance	Opening balance
C. LIABILITIES	300		27,963,323,821,303	18,889,294,874,915
I. Current liabilities	310		12,275,994,406,682	9,182,169,743,796
1. Short-term trade payables	311	21	1,984,896,960,516	1,798,268,248,120
2. Short-term advances from customers	312	22	1,398,122,922,581	1,919,276,372,631
3. Taxes and amounts payable to the State budget	313	23	495,027,168,840	408,468,161,061
4. Payables to employees	314		416,458,123,460	331,343,402,228
5. Short-term accrued expenses	315	24	1,322,003,731,518	1,172,287,089,874
6. Short-term unearned revenue	318	25	142,708,142,426	41,004,429,818
7. Other current payables	319	26	360,320,460,592	367,080,418,654
8. Short-term loans and obligations under finance leases	320	28	5,866,412,413,866	2,870,332,063,188
9. Short-term provisions	321	27	35,207,035,160	31,516,682,782
10. Bonus and welfare funds	322	30	254,837,447,723	242,592,875,440
II. Long-term liabilities	330		15,687,329,414,621	9,707,125,131,119
1. Long-term advances from customers	332	22	-	193,091,191,681
2. Long-term accrued expenses	333	24	204,221,139,971	249,763,971,127
3. Long-term unearned revenue	336	25	2,534,504,234,934	2,538,976,435,988
4. Other long-term payables	337	26	70,287,782,427	58,783,034,981
5. Long-term loans and obligations under finance leases	338	28	11,614,001,067,829	5,177,370,785,881
6. Deferred tax liabilities	341	29	741,827,075,653	624,389,447,284
7. Long-term provisions	342	27	157,835,008,101	435,226,216,857
8. Scientific and technological development fund	343	31	364,653,105,706	429,524,047,320

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

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (Continued)

As at 31 December 2025

Unit: VND

RESOURCES	Codes	Notes	Closing balance	Opening balance
D. EQUITY	400		18,962,402,014,171	16,686,510,381,474
I. Owners' equity	410	32	18,925,332,889,328	16,647,528,168,639
1. Owner's 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. Foreign exchange reserve	417		30,753,444,504	20,596,132,358
3. Investment and development fund	418		664,042,190,890	584,805,790,270
4. Other reserves	420		456,710,341,181	456,710,341,181
5. Retained earnings	421		540,152,270,394	186,526,831,522
- Retained earnings/(loss) accumulated to the prior year end	421a		59,627,808,962	(353,496,272,949)
- Retained earnings of the current year	421b		480,524,461,432	540,023,104,471
6. Non-controlling interests	429		9,333,674,642,359	7,498,889,073,308
II. Other resources and funds	430		37,069,124,843	38,982,212,835
1. Funds for fixed assets acquisition	432	33	37,069,124,843	38,982,212,835
TOTAL RESOURCES (440=300+400)	440		46,925,725,835,474	35,575,805,256,389


Dinh Thi Thu Huyen
Preparer

Nguyen Thi Hoang Ngan
Chief AccountantLương Thanh Tung
Chief Executive Officer

24 March 2026

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

CONSOLIDATED 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	36	14,500,987,792,476	12,857,778,342,158
2. Deductions	02	36	199,228,307,773	145,126,698,439
3. Net revenue from goods sold and services rendered (10=01-02)	10	36	14,301,759,484,703	12,712,651,643,719
4. Cost of sales	11	37	9,974,461,048,759	9,030,388,816,421
5. Gross profit from goods sold and services rendered (20=10-11)	20		4,327,298,435,944	3,682,262,827,298
6. Financial income	21	39	364,062,233,971	641,724,667,922
7. Financial expenses	22	40	721,905,766,004	769,361,001,782
- In which: Interest expense	23		612,205,710,734	565,346,268,731
8. Sharing profit/(loss) from joint ventures, associates	24	7	3,505,895,241	(74,703,382,200)
9. Selling expenses	25	41	920,872,183,238	862,277,674,233
10. General and administration expenses	26	41	1,113,468,837,914	1,045,173,257,393
11. Operating profit (30=20+(21-22)+24-(25+26))	30		1,938,619,778,000	1,572,472,179,612
12. Other income	31	42	146,513,186,396	155,469,376,720
13. Other expenses	32	43	56,609,362,972	102,846,278,261
14. Profit from other activities (40=31-32)	40		89,903,823,424	52,623,098,459
15. Accounting profit before tax (50=30+40)	50		2,028,523,601,424	1,625,095,278,071
16. Current corporate income tax expense	51	44	518,972,235,753	496,251,078,467
17. Deferred corporate tax expense	52	44	115,809,282,429	30,092,312,561
18. Net profit after corporate income tax (60=50-51-52)	60		1,393,742,083,242	1,098,751,887,043
In which:				
Profit after tax attributable to Parent Company	61		480,524,461,432	540,023,104,471
Profit after tax attributable to non-controlling shareholders	62		913,217,621,810	558,728,782,572
19. Basic earnings per share	70	45	608	646


Dinh Thi Thu Huyen
Preparer

Nguyen Thi Hoang Ngan
Chief AccountantLuong Thanh Tung
Chief Executive Officer

24 March 2026

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

CONSOLIDATED 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	2,028,523,601,424	1,625,095,278,071
2. Adjustments for:			
Depreciation, amortisation of fixed assets and goodwill allocation	02	2,421,942,725,415	2,517,975,321,778
Provisions	03	(147,184,977,285)	(67,011,112,883)
Foreign exchange (gain)/loss arising from translating foreign currency monetary items	04	(2,210,622,327)	5,527,098,754
Gain from investing activities	05	(268,790,635,840)	(450,959,414,330)
Interest expense	06	612,375,760,289	565,346,268,731
Other adjustments	07	(46,753,250,684)	40,000,000,000
3. Operating profit before movements in working capital	08	4,597,902,600,992	4,235,973,440,121
Changes in receivables	09	(449,301,313,189)	(214,034,431,623)
Changes in inventories	10	535,992,170,477	474,259,342,051
Changes in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11	(871,466,826,623)	860,081,395,282
Changes in prepaid expenses	12	(173,115,193,465)	54,362,995,273
Changes in trading securities	13	(806,290,599,737)	-
Interest paid	14	(541,016,602,620)	(582,595,477,782)
Corporate income tax paid	15	(441,930,071,154)	(470,549,562,727)
Other cash outflows	17	(90,489,348,927)	(118,846,220,665)
Net cash generated by operating activities	20	1,760,284,815,754	4,238,651,479,930
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21	(4,051,040,128,064)	(3,146,660,960,855)
2. Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets	22	12,867,979,886	336,075,000
3. Cash outflow for lending and buying debt instruments of other entities	23	(4,216,037,607,382)	(2,731,073,878,465)
4. Cash recovered from lending and debt instruments of other entities	24	3,629,765,669,441	1,588,554,476,684
5. Equity investments in other entities	25	(3,023,342,528,648)	(512,585,670,804)
6. Cash recovered from investments in other entities	26	-	2,295,586,441,026
7. Interest earned, dividends and profits received	27	239,034,643,455	147,379,595,822
Net cash used in investing activities	30	(7,408,751,971,312)	(2,358,463,921,592)

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

CONSOLIDATED 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 share issue and owners' contributed capital	31	974,020,000,000	3,000,000
2. Proceeds from borrowings	33	17,790,949,193,690	9,285,002,037,077
3. Repayment of borrowings	34	(10,627,430,562,209)	(9,594,610,303,623)
4. Repayment of obligations under finance leases	35	(75,524,130,779)	(69,177,146,676)
5. Dividends and profits paid	36	(654,302,723,571)	(387,909,544,630)
Net cash generated by/(used in) financing activities	40	7,407,711,777,131	(766,691,957,852)
Net increases in cash (50=20+30+40)	50	1,759,244,621,573	1,113,495,600,486
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	60	3,216,476,205,111	2,080,053,188,838
Effects of changes in foreign exchange rates	61	16,051,878,665	22,927,415,787
Cash and cash equivalents at the end of the year (70=50+60+61)	70	4,991,772,705,349	3,216,476,205,111


Dinh Thi Thu Huyen
Preparer

Nguyen Thi Hoang Ngan
Chief Accountant

Luong Thanh Tung
Chief Executive Officer

24 March 2026

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

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying consolidated 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 Enterprise Registration Certificate No. 0107652657 issued by Hanoi Department of Finance (formerly known as Hanoi Authority for Planning and Investment) on 05 December 2016 and its amendments, with the latest being the 13th 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-GSDC dated 19 January 2026, and was approved for listing by the Ho Chi Minh City Stock Exchange under Decision No. 116/QD-SGDHCM dated 27 January 2026 with the ticker symbol GEL. The Company's shares were officially listed for trading on 06 February 2026.

The total number of employees of the Company and its subsidiaries as at 31 December 2025 was 6,616 (as at 31 December 2024: 6,513).

Principal activities

The principal activities of the Company and its subsidiaries are production and trade in the infrastructure sector including manufacturing and trade in construction materials, real estate and construction business; exploitation, treatment and supply of clean water; hospitality, tourism services and rental services of offices, houses, factories, etc.

Normal production and business cycle

For the real estate trading activities, the normal production and business cycle is carried out in accordance with the implementation of the project, which is normally more than 12 months.

For other activities, 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 period which have impact on the consolidated financial statements**Investment and capital contribution activities carried out directly by the Company****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 privately placed 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 Hai Phong Titan 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 an ownership interest rate of 49%;
- On 11 September 2025, the Company completed the purchase of 10,266,060 shares of Titan Hai Phong (equivalent to an ownership interest rate of 21%) from individual shareholders for a total consideration of VND 112,926,660,000.

Capital contribution for establishment of Viglacera Phu Tho Joint Stock Company ("VGC Phu Tho")

Pursuant to the Resolutions of the Board of Directors of the Company and Viglacera Corporation – JSC ("Viglacera"), a subsidiary of the Company, approving the plan to establish VGC Phu Tho:

- On 08 October 2025, the Company completed its capital contribution via bank transfer in the amount of VND 168,000,000,000;
- On 13 October 2025, Viglacera completed the first capital contribution via bank transfer in the amount of VND 206,000,000,000.

As at 31 December 2025, the contributed charter capital of VGC Phu Tho amounted to VND 396,000,000,000, of which the total capital contribution by the Company and Viglacera was VND 374,000,000,000, representing an ownership interest rate of 94.44%.

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 value of VND 2,200,000,000,000.

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 payment for the acquisition of a 49% equity interest in Titan Corp from GELEX Group Joint Stock Company for a total consideration of VND 924,160,000,000.

Acquisition of additional 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 interests from organizations and the increase of charter capital in VGC Thai Nguyen – an indirect subsidiary of the Company, on 15 August 2025 and 24 December 2025, the Company completed the purchase of 6,000,000 shares of VGC Thai Nguyen in VND 77,250,000,000 and an additional capital contribution of VND 81,000,000,000.

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

Pursuant to the Resolutions of the Company's Board of Directors approving the acquisition of 5,080,500 shares (equivalent to 30.698%) in Kim Trang from individual shareholders, and the Resolution of the Members' Council of G&F Residence Company Limited ("G&F") – an indirect subsidiary of the Company – approving the acquisition of 11,419,500 shares (equivalent to 69%) in Kim Trang from shareholders, on 06 November 2025, the Company and G&F completed the share purchase transactions with total consideration of VND 941,964,000,000 and VND 2,117,266,000,000, respectively.

Investment and capital contribution activities carried out by Viglacera Corporation – JSC (“Viglacera”), a subsidiary of the Company

Acquisition of equity interest in Vietnam Float Glass Company Limited

Pursuant to the Resolution of the General Meeting of Shareholders approving the increase in Viglacera's ownership interest in Vietnam Float Glass Company Limited (“VFG”), Viglacera entered into an agreement with Nippon Sheet Glass Co., Ltd (“NSG”) for the transfer of NSG's entire equity interest in VFG (equivalent to 64.706%) for a consideration of VND 310,589,000,000. On 05 June 2025, Viglacera completed the acquisition and VFG became a subsidiary of Viglacera from that date.

Capital contribution for establishment of Viglacera Hung Yen Joint Stock Company

Pursuant to the Resolutions of the General Meeting of Shareholders approving the establishment of Viglacera Hung Yen Joint Stock Company (“Viglacera Hung Yen”), on 10 June 2025, Viglacera completed its capital contribution via bank transfer in the amount of VND 178,500,000,000, representing 51% of the charter capital of Viglacera Hung Yen.

Capital contribution for establishment of VIHOCE Tien Duong Investment Joint Stock Company

Pursuant to the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors of Viglacera approving the establishment and investment plan for VIHOCE Tien Duong Investment Joint Stock Company (“VIHOCE Tien Duong”), on 27 October 2025, Viglacera completed the capital contribution via bank transfer in the amount of VND 825,000,000,000.

According to the enterprise registration certificate, the charter capital of VIHOCE Tien Duong is VND 1,500,000,000,000, of which Viglacera contributed VND 825,000,000,000, representing 55% of the charter capital.

Capital contribution for establishment of Viglacera Sanitary Ware One Member Company Limited

Pursuant to the Resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors of Viglacera approving the establishment of Viglacera Sanitary Ware One Member Company Limited (“VIGSA”), Viglacera contributed capital to establish VIGSA through bank transfer and the net assets of Viglacera My Xuan Ceramic Company – Branch of Viglacera Corporation – JSC and Viglacera Faucet Company – Branch of Viglacera Corporation – JSC, with a total capital contribution of VND 486,000,000,000.

Investment and capital contribution activities carried out by FIH (Vietnam) - Company Limited (“FIH”), a subsidiary of the Company

Capital contribution for establishment of G&F Residence Company Limited (“G&F”)

Pursuant to the Owner's Decision of FIH approving the plan to establish G&F with charter capital of VND 2,195,000,000,000 wholly owned by FIH, on 11 November 2025, FIH completed the capital contribution via bank transfer.

Capital contribution for establishment of FPMS (Vietnam) Company Limited (“FPMS”)

Pursuant to the Owner's Decision of FIH approving the establishment of FPMS with charter capital of VND 5,000,000,000 wholly owned by FIH, on 11 November 2025, FIH completed the capital contribution via bank transfer.

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	Proportion of ownership interest	Proportion 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	Proportion of ownership interest	Proportion 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	Proportion of ownership interest	Proportion 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 proportion of ownership interest and proportion of voting power held are different in certain entities as the Company has both direct and indirect investments through its subsidiaries, and some entities are currently in the capital contribution stage. Accordingly, the proportion of ownership interest is determined based on the actual capital contributed, while the proportion of voting rights are determined in accordance with the capital contribution agreements among the parties.

Disclosure of information comparability in the consolidated financial statements

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

2. ACCOUNTING CONVENTION AND FINANCIAL YEAR

Accounting convention

The accompanying consolidated 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 consolidated financial reporting.

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

These consolidated financial statements are prepared based on consolidation of the separate financial statements of the Company and financial statements of its subsidiaries.

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 Executive Officers is considering the extent of impact of the adoption of Circular 99 on the Company'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 consolidated financial statements, are as follows:

Estimates

The preparation of consolidated financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to consolidated financial reporting requires the Board of Executive Officers 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 consolidated financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the financial year. Although these accounting estimates are based on the Board of Executive Officers' best knowledge, actual results may differ from those estimates.

Basis of consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and enterprises controlled by the Company (its subsidiaries) for the year ended 31 December 2025. 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.

The results of subsidiaries acquired or disposed of during the year are included in the consolidated income statement from the effective date of acquisition or up to the effective date of disposal, as appropriate.

Where necessary, adjustments are made to the financial statements of subsidiaries to bring the accounting policies used in line with those used by the Company.

Intragroup transactions and balances are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interests consist of the amount of those non-controlling interests at the date of the original business combination (see below) and the non-controlling interests' share of changes in

equity since the date of the combination. Losses in subsidiaries are respectively attributed to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

Business combinations

On acquisition, the assets and liabilities and contingent liabilities of a subsidiary are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the cost of acquisition over the fair values of the identifiable net assets acquired is recognised as goodwill. Any deficiency of the cost of acquisition below the fair values of the identifiable net assets acquired is credited to profit and loss in the year of acquisition.

In the event where an associate becomes a subsidiary and the investment in such associate was recognized using the equity method of accounting, the investment in subsidiary is subsequently measured at fair value in the consolidated financial statements. Any difference between the fair value and the value recognized by equity method is charged to the consolidated income statement.

The non-controlling interests are initially measured at the non-controlling shareholders' proportion of the net fair value of the assets, liabilities and contingent liabilities recognised.

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.

The results and assets and liabilities of associates are incorporated in these consolidated financial statements using the equity method of accounting. Interests in associates are carried in the consolidated balance sheet at cost as adjusted by post-acquisition changes in the Company's share of the net assets of the associate. Losses of an associate in excess of the Company's interest in that associate (which includes any long-term interests that, in substance, form part of the Company's net investment in the associate) are not recognised.

Where an entity of the Company transacts with an associate of the Company, unrealised profits and losses are eliminated to the extent of the Company's interest in the relevant associate in the consolidated financial statements.

Interests in joint ventures

A jointly controlled entity is a joint venture which involves the establishment of a new entity in which each venturer has an interest. The entity operates through a contractual arrangement between the venturers which establishes joint control over the economic activity of the entity.

The Company reports its interests in jointly controlled entities using the equity method of accounting.

Acquisition of a Group of Assets and Liabilities

In acquisition transactions, the Company determines whether the acquisition of a subsidiary constitutes a business combination. A transaction is considered a business combination when the acquired subsidiary includes substantive operating activities associated with the acquired assets.

Where the acquisition of a subsidiary does not qualify as a business combination, the transaction is accounted for as the purchase of a group of assets and liabilities. The purchase consideration is allocated to the identifiable assets and liabilities based on their respective fair values, and no goodwill or deferred income tax is recognized. Non-controlling interests are recognized based on the values of the acquired assets and liabilities.

In cases where, prior to obtaining control, the investment was accounted for as an associate or as a long-term financial investment of the Company, and the acquisition does not constitute a business combination, the Company does not remeasure the previously held interest when preparing the consolidated financial statements. Instead, the total purchase consideration is allocated to the acquired assets and liabilities based on their respective fair values.

During the year, the Company and its subsidiaries completed the acquisition of shares in Kim Trang Material Import Export Joint Stock Company and the additional acquisition of equity interests from partners following the establishment of Hai Phong Titan Joint Stock Company in order to obtain control over these entities (details stated in Note 01). The Board of Executive Officers has assessed and concluded that these transactions represent acquisitions of a group of assets and liabilities rather than business combinations. The cost of these transactions has been allocated to the acquired assets and liabilities based on their respective fair values. Accordingly, any excess of the purchase consideration over the net asset value of the acquirees has been recognized in inventories. The acquired assets and liabilities are presented within the same line items as similar assets and liabilities of the Company and its subsidiaries.

Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of acquisition over the Company's interest in the net fair value of the identifiable assets, liabilities and contingent liabilities of a subsidiary, associate or jointly controlled entity at the date of acquisition. Goodwill is amortised on the straight-line basis over its estimated period of benefit of 10 years.

Goodwill arising on the acquisition of associates and jointly controlled entities is included in the carrying amount of the associates and jointly controlled entities. Goodwill arising on the acquisition of subsidiaries is presented separately as an asset in the consolidated balance sheet.

On disposal of a subsidiary, associate or jointly controlled entity, the attributable amount of unamortised goodwill is included in the determination of the profit or loss on disposal.

Conversion of financial statements prepared in foreign currencies to Vietnam Dong

According to the current accounting regulations in Vietnam, the financial statements of the subsidiary prepared in foreign currencies are converted into the financial statements in Vietnam Dong (VND) according to the following principles:

- Assets and liabilities are translated into Vietnam Dong at the actual closing rate (is the transfer rate of bank where the Company regularly has transactions at the reporting date);
- Equity items are translated into Vietnam Dong at the actual transaction rate at the capital contribution date;
- Exchange rate differences and revaluation differences of assets are converted into Vietnamese Dong at the actual transaction rate on the valuation date;
- Retained earnings are translated into Vietnam Dong based on the income statement items;
- Dividends and profits paid are translated into Vietnam Dong at the actual transaction rates at the dates of dividend/profit payments; and
- Items of the income statement and the cash flow statement are translated into Vietnam Dong at the actual transaction rates at the dates of the transactions. If the average exchange rate of the financial year is approximately equal to the actual exchange rates at the dates of the transactions (with the difference of no more than 2%), the average exchange rate may be applied (if selected).

Exchange differences arising on the conversion of the financial statements prepared in foreign currency into Vietnam Dong are presented in the "Foreign exchange reserve" line item with the code 417 under the "Equity" section in the consolidated balance sheet.

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 and its subsidiaries 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 financial years, 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 intent or ability to hold to maturity, including term deposits, bonds and other held-to-maturity investments.

Held-to-maturity investments are recognised on a trade date basis and are initially measured at acquisition price plus directly attributable transaction costs. Post-acquisition interest income from held-to-maturity investments is recognised in the consolidated income statement on accrual basis. Pre-acquisition interest is deducted from the cost of such investments at the acquisition date.

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.

Equity investments in other entities

Equity investments in other entities represent the Company's investments in ordinary shares of the entities over which the Company has no control, joint control, or significant influence.

Equity investments in other entities are carried at cost less provision for impairment.

Provisions for impairment of the equity investment in other entities are made when there is reliable evidence for declining in value of these investments at the consolidated balance sheet date in accordance with prevailing accounting regulations.

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 and likely unrecoverable, or when the debtor is in dissolution, in bankruptcy, or is experiencing similar difficulties and so may be unable to repay the debt.

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value.

Cost comprises:

- For the production of construction materials: direct materials and where applicable, direct labour costs and those overheads that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition.
- For trading activities: the cost of purchases and other directly related costs of inventory acquisition.
- For real estate and construction inventories: land use fee, site clearance compensation expenses, construction expenses, interest expenses, direct expenses and related general expenses incurred during the construction of the projects.

Cost of materials and goods for production and trade is calculated using the weighted average method, while cost of materials for construction and real estate investment activities is calculated using the specific identification method.

Net realisable value represents the estimated selling price less all estimated costs to completion and costs to be incurred in marketing, selling and distribution.

Inventories are accounted using the perpetual inventory method.

The method of determining the value of work in progress at the end of the year is as follows:

- For real estate construction and investment activities: Work in progress is recognised for each unfinished project or project whose unearned revenue, corresponding to the volume of unfinished work at the end of the year has not been recognised; and
- For the production of construction materials: Work in progress is recognised according to actual costs incurred for each type of unfinished product.

The evaluation of necessary provision for inventory obsolescence follows current prevailing accounting regulations which allow provisions to be made for obsolete, damaged, or sub-standard inventories and for those which have costs higher than net realisable values as at the consolidated balance sheet date.

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.

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.

The costs of self-constructed or manufactured tangible fixed assets are the actual construction or manufacturing cost plus installation and test, running costs.

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

	Years
Buildings and structures	05 - 50
Machinery and equipment	02 - 20
Management tools and equipment	02 - 10
Motor vehicles and transmission equipment	02 - 17
Other assets	03 - 10

Effective from 01 April, 2025, the Executive Board of Song Da Water Investment Joint Stock Company ("Viwasupco") – a subsidiary of the Company – reviewed and revised the useful lives of certain fixed assets to better reflect Viwasupco's actual operating conditions. Details are as follows:

No.	Asset name	Useful lives before change (years)	Useful lives after change (years)
1	The clean water transmission pipeline from the treatment area to Tay Mo Regulating Station (km 7+800) - Landmark 1 (first 20 km)	20	14
2	The clean water transmission pipeline from the treatment area to Tay Mo Regulating Station (km 7+800) - Landmark 2 (remaining 20 km)	20	14
3	Grade II transmission pipeline No.2, 3	20	14
4	Sludge Treatment Area Phase II	15	14
5	Grade II transmission pipeline No.1	20	14

This change in useful lives resulted in an increase in depreciation expense and a decrease in profit before corporate income tax for the year by an amount of VND 40,992,579,374.

Loss or gain resulting from sales and disposals of tangible fixed assets is the difference between the net proceeds from sales or disposals of assets and their carrying amount and is recognised in the consolidated income statement.

Tangible fixed assets also include the fair value of tangible fixed assets arising from business combination.

Intangible assets and amortisation

Intangible assets include the value of land use rights, trademarks, labels, copyrights, patents, computer software, compensation and ground leveling costs, resources exploitation rights and other intangible assets.

Land use rights

Land use rights comprise indefinite and definite land use rights and are stated at costs less accumulated amortisation. Definite land use rights are amortised using the straight-line method over the term from 10 to 50 years. For indefinite land use rights, the Company does not make amortisation.

Trademarks, labels, copyrights, and patents

Trademarks, labels, copyrights and patents are stated at cost less accumulated amortisation and amortised using the straight-line method over the period from 03 to 12 years.

Computer software

The cost of new computer software which is a separate part of related hardware is capitalized and recognised as an intangible asset. The computer software is amortised using the straight-line method over the period from 03 to 08 years.

Compensation and ground leveling costs

Compensation and ground leveling costs are stated at cost less amortisation and are amortised using the straight line method over the duration of the right to use the land (from 40 to 50 years).

Resources exploitation rights

Resources exploitation rights contain water surface exploitation rights and mining rights.

Water surface exploitation rights at Song Da Water Investment Joint Stock Company – a subsidiary of the Company are stated at cost less accumulated amortisation. Water surface exploitation rights are amortised using the straight-line method over 43 years.

Mining rights at Viglacera Minerals Joint Stock Company – an indirect subsidiary of the Company are stated at cost less accumulated amortisation. Mining rights are amortised using the straight-line method over the period from 10 to 14 years.

Other intangible assets

Other intangible assets are stated at cost less accumulated amortization and amortized on a straight-line basis over 10 to 20 years.

Leasing

Leases are classified as finance leases whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

The Company and its subsidiaries as lessors

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are charged to the consolidated income statement using straight-line method over the lease term.

Revenue from long-term real estate leases is recognized in accordance with the guidance under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 (see Revenue recognition accounting policy below).

The Company and its subsidiaries as lessees

Assets held under finance leases are recognised as assets of the Company at their fair value at the inception of the lease or, if lower, at the present value of the minimum lease payments. The corresponding liability to the lessor is included in the consolidated balance sheet as a finance lease obligation. Lease payments are apportioned between finance charges and reduction of the lease obligation so as to achieve a constant rate of interest on the remaining balance of the liability. Finance charges are charged to profit or loss, unless they are directly attributable to qualifying assets, in which case they are capitalised in accordance with the Company's general policy on borrowing costs (see below).

Leases where substantially all the rewards and risks of ownership of assets remain with the leasing company are accounted for as operating leases. Rentals payable under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Benefits received and receivable as an incentive to enter into an operating lease are also spread on a straight-line basis over the lease term.

Assets held under finance leases are depreciated over their expected useful lives on the same basis as owned assets. However, when there is no reasonable certainty that ownership will be obtained by the end of the lease term, assets are depreciated over the shorter of the lease term and their useful lives, as follows:

	Years
Machinery, equipment	05 - 20
Motor vehicles, transmission equipment	05 - 10
Management tools and equipment	03 - 08

Investment properties

Investment properties are composed of buildings, land use rights, and infrastructure held by the Company to earn rentals. Investment properties held to earn rentals are stated at cost less accumulated depreciation. The costs of investment properties comprise monetary expenses and fair value of assets that the Company uses to purchase or build and develop properties up to the completion of acquisition or construction of these properties.

The expenses related to investment properties arising after the initial recognition are recorded in the remaining value of the properties when the Company is likely to gain more future economic benefits than the originally assessed operating level of such investment properties.

Investment properties held to earn rental are depreciated using the straight line method based on the expected useful lives, details are as follows:

	Years
Buildings and land use rights	05 - 50
Infrastructures	34 - 50

For infrastructures in the industrial park projects that the Company records one-time revenue, the Company records one-time depreciation into the cost of the rental service.

Prepayments

Prepayments are expenses which have already been paid but relate to results of operations of multiple accounting periods. The selection of reasonable method of calculation and allocation of prepayments into operating expenses each year is based on the nature and the extent of each type of expenses. The prepayments of the Company include:

- Tools and supplies issued for consumption;
- Land, premises, and infrastructure rentals;
- Prepaid expenses related to borrowings;
- Brokerage and discount expenses; and
- Other expenses.

Tools and supplies issued for consumption

The costs of tools and supplies issued for consumption are the costs of tools and supplies which have been used for production and business activities in multiple accounting periods and are allocated to the consolidated income statements using the straight-line method in accordance with current accounting regulations.

Land, premises, and infrastructure rental

Rentals of land, premises and infrastructures are allocated in the consolidated income statement using the straight-line method over the term of the lease agreement.

Prepaid expenses related to borrowings

Prepaid expenses related to borrowings include commitment fees, loan guarantee fees, and direct advisory costs associated with the loan from banks and organisations. These costs are expected to provide future economic benefits to the Company and are amortized in the consolidated income statement over the loan term.

Brokerage and discount expenses

Brokerage and discount expenses are allocated to the consolidated income statement according to revenue from trading real estate.

Other prepayments

Other prepaid expenses include fixed asset repair costs, showroom repair expenses, insurance premiums and other prepayment expenses which are expected to provide future economic benefits to the Company. These expenditures have been capitalized as prepayments and are allocated to the consolidated income statement using the straight-line method in accordance with the prevailing accounting regulations.

Accrued expenses

Accrued expenses include payables for goods or services that have been received from suppliers or provided to customers during the year but have not yet been paid, due to the absence of invoices or incomplete supporting documents. These expenses are recognized as production or business expenses of the financial year. The recognition of accruals must ensure the matching principle between revenue and expenses incurred during the year. The accruals will be settled with the actual amount of expenses incurred. The difference between the accrued amounts and actual expenses is recorded as the reversal of/addition to the expenses during the year.

Payable provisions

Payable provisions are recognised when the Company has a present obligation as a result of a past event, and it is probable that the Company will be required to settle that obligation. Provisions are measured at the management's best estimate of the expenditure required to settle the obligation as at the consolidated balance sheet date.

Unearned revenue

Unearned revenue is revenue received in advance related to one or more accounting periods for real estate rental services that have not been provided. The Company recognizes unearned revenues in proportion to its obligations that the Company will have to perform in the future. When the revenue recognition conditions are satisfied, unearned revenue will be recognized in the consolidated income statement for the year corresponding to the portion satisfying such revenue recognition conditions.

Revenue recognition

Revenue from goods sold

Revenue from the sale of goods is recognised when all five (5) following conditions are satisfied:

- (a) the Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- (b) the Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- (c) the amount of revenue can be measured reliably;
- (d) it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- (e) the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Revenue from services rendered

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several years, revenue is recognised in each year by reference to the percentage of completion of the transaction at the consolidated balance sheet date of that year. The outcome of a transaction can be measured reliably when all four (4) following conditions are satisfied:

- (a) the amount of revenue can be measured reliably;
- (b) it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- (c) the percentage of completion of the transaction at the consolidated balance sheet date can be measured reliably; and
- (d) the costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from sale of real estate

Revenue from the sale of real estate is recognised when all five (5) following conditions are satisfied:

- (a) the real estate has been completed and transferred to the buyer, the Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate;
- (b) the Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold;
- (c) the amount of revenue can be measured reliably;
- (d) the economic benefits associated with the transaction flowed or will flow to the Company; and
- (e) the costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Revenue from long-term lease of real estate

The Company applies Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance on guiding the accounting regime for enterprise to record revenues from asset leasing. Accordingly, in the lease term is greater than 90% of the useful life, the Company records one-time revenue for the entire prepaid lease payment if all following conditions are satisfied:

- (a) Lessee is not allowed to cancel the lease contract during the lease term, and the Company is not responsible for reimbursing the prepaid lease payments under any circumstances;
- (b) The prepaid lease payment is not less than 90% of the total estimated lease payment collected under contract over the lease period and lessee must pay all rental within 12 months from the commencement of the lease;
- (c) Substantially all risks and rewards associated with the ownership of leased assets are transferred to the lessee; and
- (d) The costs of leasing activity have been reliably estimated.

At the same time, the Company recognises the depreciation of the investment property once in the cost of the lease service.

During the year, Viglacera Corporation – JSC ("VGC"), a subsidiary of the Company, recognized revenue from leasing developed land with infrastructure in industrial parks in the consolidated income statement upon handover of land to customers, based on the assessment that substantially all risks and rewards associated with ownership of the land lots had been transferred to the lessees. If revenue from leasing real estate and developed land in industrial parks had been recognized over the lease term, the impact on revenue, cost of sales, and gross profit from leasing services of VGC for the year would be as follows:

	Revenue recognized at the time of land handover	Revenue recognized over the lease term	Difference
	VND	VND	VND
Revenue from leasing real estate and developed land with infrastructure	3,233,822,356,230	56,310,092,937	3,177,512,263,293
Cost of leasing real estate and developed land with infrastructure	1,106,608,837,907	28,624,845,972	1,077,983,991,935
Gross profit from leasing real estate and developed land with infrastructure	2,127,213,518,323	27,685,246,965	2,099,528,271,358

Interest and dividend income

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

Dividend income from investments is recognised when the Company's right to receive payment has been established.

The transfer of GELEX Quang Tri Energy Company Limited ("GELEX Quang Tri") was completed on 08 May 2024 pursuant to 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 consolidated 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 consolidated statement income.

Construction contracts

Where the outcome of a construction contract can be estimated reliably and is accepted by the customers, revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity accepted by the customers in the year. Variations, claims and incentive payments are included in contract revenue to the extent that they have been accepted by the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable of recovery.

Sales deductions

Sales deductions include trade discounts, sales returns and sales discounts.

Sales deductions incurred in the same year of the related revenue from sales of products, goods and rendering of services are recorded as a deduction from the revenue of that year. In case that sales deductions for sales of products, goods or rendering of services sold in the year incurred after the consolidated balance sheet date but before the issuance of the consolidated financial statements, the Company recorded as revenue deductions for the year.

Foreign currencies

Transactions arising in foreign currencies are translated at exchange rates ruling at the transaction date. The balances of monetary items denominated in foreign currencies as at the consolidated balance sheet date are retranslated at the exchange rates of commercial bank where the Company usually transacts on the same date. Exchange differences arising from the translation of these accounts are recognised in the consolidated income statement.

Borrowing costs

Borrowing costs are recognised in the consolidated 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 consolidated 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.

Related parties

Parties are considered to be related to the Company if one party has the ability, directly or indirectly, to control or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or if the Company and the other party are subject to common control or significant common influence. Related parties may include both entities and individuals, as well as their close family members.

5. BUSINESS COMBINATION

Acquisition of additional equity interest and obtaining control over Vietnam Float Glass Company Limited (VFG)

During the year, Viglacera Corporation – JSC (“Viglacera”) completed the acquisition of the entire equity interest held by Nippon Sheet Glass Co., Ltd in VFG (equivalent to 64.706%), resulting in Viglacera’s ownership interest in VFG increasing to 100%. This transaction represents a business combination achieved in stages. In determining goodwill, the consideration transferred for the investment in VFG comprises the acquisition cost at the date Viglacera obtained control of VFG plus the previously held equity interest, which was remeasured at fair value at the date control was obtained.

The fair values of identifiable assets and liabilities of VFG at the acquisition date are presented below:

	Fair value at the controlling date
Assets	VND
Cash and cash equivalents	134,152,241,257
Short-term receivables	28,571,236,341
Inventories	285,005,051,819
Other current assets	4,627,258,905
Fixed assets	183,305,906,541
Other non-current assets	9,569,988,904
Total assets	645,231,683,767
Liabilities	
Short-term trade payables	91,592,533,942
Short-term advances from customers	29,226,054,009
Taxes and amounts payable to the State	769,457,584
Payables to employees	8,697,484,958
Short-term accrued expenses	17,480,803,522
Other payables	11,717,040,702
Short-term loan and obligations under finance leases	30,000,000,000
Total liabilities	189,483,374,717
Net identifiable assets [a]	455,748,309,050
Goodwill [b]	12,951,492,451
Non-controlling interests [c]	12,844,398,796
Total consideration transferred [d] = [a] + [b] + [c]	481,544,200,297

of which:

Consideration paid in cash at acquisition date	310,589,000,000
Fair value of previously held equity interest at acquisition date	170,955,200,297

Cash flow information from acquisition of subsidiary

Cash acquired from subsidiary	134,152,241,257
Cash paid for acquisition of subsidiary	(310,589,000,000)
Net cash outflow from acquisition of subsidiary	(176,436,758,743)

Acquisition of shares through private placement and obtaining control over Long Son Petroleum Industrial Zone Investment and Development Joint Stock Company (“PXL”)

During the year, the Company completed the payment for the purchase of 93,423,288 shares in the private placement of PXL, increasing its ownership interest in PXL to 65.00%. This transaction represents a business combination achieved in stages. In determining goodwill, the consideration for the investment in PXL comprises the acquisition cost at the date the Company obtained control of PXL plus the previously held equity interest, which was remeasured at fair value at the date control was obtained.

The fair value of identifiable assets and liabilities of PXL at the acquisition date is presented below:

	Fair value at the controlling date
	VND
Assets	
Cash and cash equivalents	934,605,613,764
Short-term financial investments	537,120,000
Short-term receivables	59,290,852,519
Inventories	120,323,592,855
Other current assets	12,302,339,241
Fixed assets	3,406,491,079
Investment properties	96,477,028,539
Other non-current assets	419,884,444,853
Total assets	1,646,827,482,850
Liabilities	
Short-term trade payables	273,991,601
Short-term advances from customers	1,805,777,821
Taxes and amounts payable to the State	2,018,131,034
Payables to employees	567,623,370
Short-term accrued expenses	665,877,200
Other payables	44,705,064,469
Short-term loan and obligations under finance leases	23,045,000,000
Total liabilities	73,081,465,495
Net identifiable assets [a]	1,573,746,017,355
Goodwill [b]	124,312,509,450
Non-controlling interests [c]	(549,951,901,054)
Total consideration transferred [d] = [a] + [b] + [c]	1,148,106,625,751
of which:	
Consideration paid in cash at acquisition date	934,232,880,000
Fair value of previously held equity interest at acquisition date	213,873,745,751
Cash flow information from acquisition of subsidiary	
Cash acquired from subsidiary	934,605,613,764
Cash paid for acquisition of subsidiary	(934,232,880,000)
Net cash outflow from acquisition of subsidiary	372,733,764

6. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Cash on hand	13,119,350,417	15,349,539,604
Bank demand deposits	1,962,239,619,180	1,282,051,981,604
Cash in transit	1,044,614,257	1,552,791,554
Cash equivalents (i)	3,015,369,121,495	1,917,521,892,349
	4,991,772,705,349	3,216,476,205,111

(i) As at 31 December 2025, cash equivalents represent deposits with original terms from 1 to 3 months at commercial banks and credit institutions with interest rates from 1.5 to 4.75 % per annum (as at 31 December 2024: from 1.5 to 5.0% per annum).

As at the date of the consolidated financial statements, certain bank deposits were pledged as collateral for bank borrowings (Note 28).

7. FINANCIAL INVESTMENTS

a. Trading securities

	Closing balance			Opening balance		
	VND			VND		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
Bonds (i)		(i)	-			-
- New Generation Debt Trading Joint Stock Company	620,270,827,997		-	-		-
- Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	398,977,094,060	(i)	-	-		-
- Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	201,112,488,455	(i)	-	-		-
Shares (ii)		(i)	-			-
- Saigon – Hanoi Securities Joint Stock Company	19,181,245,482		-	-		-
	186,019,771,740	171,581,520,000	14,438,251,740	-		-
	186,019,771,740	171,581,520,000	14,438,251,740	-		-
	806,290,599,737	14,438,251,740	-	-		-

(i) The bonds issued by these entities have not been listed on the stock exchange. In addition, the current regulations do not provide specific guidance; therefore, the Company has not determined the fair value of these bonds as at the balance sheet date.

(ii) The fair value of shares is determined based on the closing price of the shares on the stock exchange where the shares are traded as at 31 December 2025.

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

b. Short-term held-to-maturity investments

	Closing balance			Opening balance		
	VND			VND		
	Cost	Carrying amount	Cost	Carrying amount	Cost	Carrying amount
b.1 Short-term						
- Term deposits (i)	2,508,150,470,024	2,508,150,470,024	439,488,532,083	439,488,532,083	439,488,532,083	439,488,532,083
b.2 Long-term						
- Bonds (ii)	1,752,300,000	1,752,300,000	1,752,300,000	1,752,300,000	1,752,300,000	1,752,300,000
- Other investments	1,670,000,000	1,670,000,000	1,670,000,000	1,670,000,000	1,670,000,000	1,670,000,000
	82,300,000	82,300,000	82,300,000	82,300,000	82,300,000	82,300,000

(i) As at 31 December 2025, short-term held-to-maturity investments represented term deposits with original maturities of more than three months and remaining maturities of less than twelve months at commercial banks, bearing interest rates ranging from 2.8% to 7.4% per annum (as at 31 December 2024: 1.6% to 5.7% per annum).

(ii) Representing an amount of bond with a 10-year tenor bearing interest rate determined as the reference rate plus 1.3% per annum of Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade.

As at the date of these consolidated financial statements, certain held-to-maturity investments were pledged as collateral for borrowings (Note 28) and for the financial obligations of related parties.

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

7. FINANCIAL INVESTMENTS (Continued)

c. Investments in joint ventures, associates

	Closing balance			Opening balance		
	Cost	Value using equity method	Fair value VND	Cost	Value using equity method	Fair value VND
- Investments in joint ventures						
SanVig Joint Stock Company	132,383,312,719	169,940,000,828	(i)	126,146,020,560	147,853,145,669	(i)
Vietnam Float Glass Company Limited	-	-		286,821,000,000	154,516,753,513	(i)
- Investments in associates						
Titan Corporation Co., Ltd	924,160,000,000	929,613,864,502				
Binh Son Petroleum Construction JSC	278,246,770,741	278,416,805,952	(i)			
Western Hanoi Water Joint Stock Company	95,695,733,333	96,836,738,760	(i)	95,695,733,333	95,695,733,333	(i)
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company (ii)	40,000,000,000	23,135,072,798	22,000,000,000	40,000,000,000	28,460,050,400	19,200,000,000
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	22,000,000,000	9,704,643,994	(i)	22,000,000,000	8,247,847,362	(i)
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	21,789,858,320	22,440,822,731	(i)	21,789,858,320	22,408,387,660	(i)
Petroleum Internal and External Equipment Joint Stock Company	14,000,000,000	-	(i)	-	-	
Tu Son Tile Joint Stock Company (ii)	4,837,506,400	3,063,449,764	2,443,688,800	4,837,506,400	2,881,451,702	5,934,672,800
Cau Duong Refractory Brick Joint Stock Company	3,482,862,617	-	(i)	3,482,862,617	-	(i)
Yen Hung Construction Ceramic Joint Stock Company (ii)	2,002,000,000	-	2,860,000,000	2,002,000,000	-	4,290,000,000
Vinafacade Joint Stock Company	909,380,000	-	(i)	909,380,000	826,402,744	(i)
Mango GMBH Company	226,185,000	226,185,000	(i)	226,185,000	226,185,000	(i)
Long Son Petroleum Industrial Park Investment Joint Stock Company (ii)	-	-		215,770,631,933	216,225,287,666	286,569,748,000
	1,539,733,609,130	1,533,377,584,329		819,681,178,163	677,341,245,049	

Operation status of associates and joint ventures during the year is as follows:

Company	Current year	Prior year
Operating at profit	9 companies	4 companies
Operating at loss	6 companies	7 companies
In the process of dissolution	1 company	1 company

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

Movement of investments in joint ventures, associates is as follow:

	Opening balance	Increase due to investment/ Capital contribution	Increases due to business combination	Profit/(loss) in joint ventures, associates	Converted into a subsidiary	Exchange differences from foreign currency translation, fund appropriation, and other adjustments	Closing balance
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Titan Corporation Co., Ltd	-	924,160,000,000	-	5,453,864,502	-	-	929,613,864,502
Binh Son Petroleum Construction Joint Stock Company	-	-	278,246,770,741	170,035,211	-	-	278,416,805,952
SanVig Joint Stock Company	147,853,145,669	6,237,292,160	-	9,877,808,050	-	5,971,754,949	169,940,000,828
Western Hanoi Water Joint Stock Company	95,695,733,333	-	-	1,141,005,427	-	-	96,836,738,760
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	28,460,050,400	-	-	(5,324,977,602)	-	-	23,135,072,798
Viglacera Investment and Import- Export Joint Stock Company	22,408,387,660	-	-	392,435,071	-	(360,000,000)	22,440,822,731
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	8,247,847,362	-	-	1,456,796,632	-	-	9,704,643,994
Tu Son Tile Joint Stock Company	2,881,451,702	-	-	181,998,062	-	-	3,063,449,764
Vinafacade Joint Stock Company	826,402,744	-	-	(826,402,744)	-	-	-
Mango GMBH Company	226,185,000	-	-	-	-	-	226,185,000
Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company	216,225,287,666	-	-	24,022,168	(216,249,309,834)	-	-
Vietnam Floating Glass Co., Ltd	154,516,753,513	-	-	(12,992,277,476)	(141,524,476,037)	-	-
Hai Phong Titan Joint Stock Company	-	239,541,400,000	-	3,951,587,940	(243,492,987,940)	-	-
Petroleum Internal and External Equipment Joint Stock Company (iii)	-	-	-	-	-	-	-
Cau Duong Refractory Brick Joint Stock Company (iii)	-		-	-	-	-	-
Yen Hung Construction Ceramic Joint Stock Company (iii)	-	-	-	-	-	-	-
677,341,245,049	1,169,938,692,160	278,246,770,741	3,505,895,241	(601,266,773,811)	5,611,754,949	1,533,377,584,329	

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

During the year, transactions between the Company and joint ventures and associates were mainly related to production and business activities, purchase of goods and financial activities related to capital contributions, dividends, profit received as presented in Note 47.

d. Equity investments in other entities

	Closing balance			Opening balance		
	Cost	Provision	Fair value	Cost	Provision	Fair value
			VND			VND
Viwaco Joint Stock Company (ii)	120,734,325,759	-	257,165,550,000	120,734,325,759	-	241,470,000,000
Saigon Petroleum Investment and Construction Joint Stock Company	28,500,000,000	(28,500,000,000)	(i)	-	-	-
Lam Kinh Petroleum Hotel Joint Stock Company	28,382,391,454	(28,382,391,454)	(i)	-	-	-
Kinh Bac Petroleum Investment and Construction Joint Stock Company	11,000,000,000	(11,000,000,000)	(i)	-	-	-
Vinh Phuc Housing Development and Trading Joint Stock Company	1,305,017,929	(623,330,293)	(i)	1,305,017,929	(623,330,293)	(i)
Visaho Joint Stock Company	5,400,000,000	-	(i)	5,400,000,000	-	(i)
Others	2,752,664,415	(1,090,183,491)	(i)	2,752,664,415	(590,183,491)	(i)
	198,074,399,557	(69,595,905,238)		130,192,008,103	(1,213,513,784)	

(i) The Company has not determined the fair value of these financial investments at the end of the financial year since there is no comprehensive guidance of relevant prevailing regulations on determination of the equity investments in unlisted companies.

(ii) The fair value of the investments was determined based on the closing price of these companies' shares on UPCoM in the last trading day of the financial year.

(iii) These companies are currently in a negative equity position. Accordingly, the Company's share of losses in these associates has exceeded the carrying amount of the investments, and therefore, the carrying value of such investments has been written down to VND 0 in the consolidated financial statements in accordance with the equity method. The Company has not recognized any further share of profit or loss from these investments during the year, in compliance with the provisions of Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 issued by the Ministry of Finance.

As at 31 December 2025, the Company has pledged its shares in Western Hanoi Water Joint Stock Company and Viwaco Joint Stock Company as collateral for borrowings from commercial banks and related parties (details stated in Note 28).

8. TRADE RECEIVABLES

	<u>Closing balance</u> VND	<u>Opening balance</u> VND
a. Short-term		
Receivables from production and trading of construction materials	578,121,642,507	652,958,111,880
Receivables from water supply activities	242,895,931,731	108,889,946,419
Receivables from selling and leasing real estates and industrial infrastructures	221,959,540,568	172,370,457,580
Other receivables	72,194,755,502	92,717,911,233
	1,115,171,870,308	1,026,936,427,112
In which:		
Short-term trade receivables from related parties (Details stated in Note 47)	6,097,512,969	23,880,988,963
b. Long-term		
Receivables from production and trading of construction materials	4,266,810,286	4,266,810,286
	4,266,810,286	4,266,810,286
In which:		
Long-term trade receivables from related parties (Details stated in Note 47)	2,142,749,698	2,142,749,698

9. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	<u>Closing balance</u> VND	<u>Opening balance</u> VND
Van Ninh Land Fund Development Branch	67,034,454,253	-
Construction Joint Stock Company No 5	63,814,763,442	51,647,389,235
VINA Dai Phuoc Joint Stock Company	30,173,099,432	-
Hanoi Investment Mechanics and Construction Joint Stock Company	22,622,848,128	22,622,848,128
SCI E&C Joint Stock Company	20,617,019,172	-
Hai Duong Pump Manufacturing Joint Stock Company	16,469,719,249	-
Hoang Mai Construction Import and Export Joint Stock Company	2,146,205,145	13,671,461,101
East Sea Trade and Touristic Joint Stock Company	-	10,600,000,000
Other suppliers	232,054,178,811	147,628,059,948
	454,932,287,632	246,169,758,412
In which:		
Short-term advances to related parties (Details stated in Note 47)	744,594,036	5,824,999,111

10. LOAN RECEIVABLES

	Closing balance VND	Opening balance VND
a. Short-term		
Container Vietnam Joint Stock Company (i)	400,000,000,000	-
GELEX Group Joint Stock Company	-	1,349,723,582,700
Others	450,000,000	450,000,000
	400,450,000,000	1,350,173,582,700
b. Long-term (ii)		
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 47)	-	2,169,723,582,700

- (i) Representing a short-term unsecured loan with a term of six (06) months, bearing an interest rate of 10.5% per annum during the year.
- (ii) Representing long-term unsecured loans with terms ranging from 10 to 15 years, bearing an interest rate of 9.0% per annum during the year.

11. OTHER RECEIVABLES

	Closing balance VND	Opening balance VND
a. Short-term		
Receivable from business cooperation contract (i)	619,440,500,000	-
Advance receivables	102,639,688,496	110,842,917,233
Deposits and mortgages	85,562,210,655	72,742,769,848
Receivables from bank and loan interests	71,023,443,685	45,514,828,591
Receivable on behalf under tripartite offset agreement	34,381,022,890	-
Land use, compensation and other expenses	33,642,634,419	33,642,634,419
Site clearance expenses deducted from land rentals (ii)	13,659,462,508	20,822,713,645
Deposit for purchasing common shares	-	280,000,000,000
Others	127,586,084,670	112,154,329,283
	1,087,935,047,323	675,720,193,019
In which:		
Other short-term receivables from related parties (Details stated in Note 47)	5,748,959,705	40,952,506,185
b. Long-term		
Site clearance and compensation deducted from land rentals payable (ii)	1,115,880,999,414	208,460,910,641
Deposits and mortgages	54,169,456,832	65,469,060,131
Others	127,941,894,920	750,952,000
	1,297,992,351,166	274,680,922,772

(i) Pursuant to Resolution No. 39/2025/NQ-HDQT 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/HD-HTKD.2002 dated 28 February 2002 between SAVICO and Foreign Trade and Investment Development Corporation of Ho Chi Minh City in relation to the residential development project (including technical infrastructure construction and real estate business) at the land area in Can Gio Commune, Ho Chi Minh City (the "Business Cooperation Contract") for a consideration 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) Representing compensation payments for site clearance made to the competent State authorities in accordance with the approved compensation plan. These amounts will be offset against land rentals payable, provided that the offset does not exceed the total land rental payable.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

12. PROVISION FOR DOUBTFUL DEBTS

	Closing balance			Opening balance		
	Cost	Recoverable amount (i)	VND Provision	Cost	Recoverable amount (i)	VND Provision
a. Short-term						
Hoanh Bo Ward People's Committee (formerly known as Hoanh Bo District People's Committee - land use levies, compensation and other expenses)	33,642,634,419	16,888,000,000	16,754,634,419	33,642,634,419	16,888,000,000	16,754,634,419
Khang Gia Real Estate Investment and Development Joint Stock Company	24,392,608,263	854,812,804	23,537,795,459	-	-	-
Sieu Thanh Company Co., Ltd	10,795,692,541	-	10,795,692,541	-	-	-
Hung Loi Services And Trading Co., Ltd	10,413,871,850	-	10,413,871,850	10,773,871,850	-	10,773,871,850
Nam Long Co., Ltd	6,585,883,539	-	6,585,883,539	-	-	-
Vinh Phuc House and Development Joint Stock Company	6,276,862,862	-	6,276,862,862	6,276,862,862	-	6,276,862,862
TLG Thang Long Co., Ltd.	6,197,848,091	-	6,197,848,091	6,197,848,091	-	6,197,848,091
Tay Do Paper Joint Stock Company	5,782,962,357	-	5,782,962,357	5,867,662,357	-	5,867,662,357
Ba Hien Joint Stock Company	5,408,189,208	-	5,408,189,208	5,408,189,208	-	5,408,189,208
Sado Germany Window Joint Stock Company	4,608,080,376	-	4,608,080,376	5,628,095,883	3,309,927,711	2,318,168,172
JUNA Co., Ltd.	5,191,824,617	-	5,191,824,617	5,191,824,617	-	5,191,824,617
Others	271,366,405,771	11,686,867,071	259,679,538,700	249,979,713,323	8,965,960,937	241,013,752,386
	390,662,863,894	29,429,679,875	361,233,184,019	328,966,702,610	29,163,888,648	299,802,813,962
b. Long-term						
PetroVietnam-Nghe An Construction Joint Stock Company	69,393,942,920	3,331,115,997	66,062,826,923	-	-	-
Petro Kinh Bac Investing and Construction Joint Stock Company	42,825,000,000	34,260,000,000	8,565,000,000	-	-	-
Van Khoi Thanh Joint Stock Company	15,000,000,000	-	15,000,000,000	-	-	-
	127,218,942,920	37,591,115,997	89,627,826,923	-	-	-

13. INVENTORIES

	Closing balance		Opening balance	
	Cost	VND Provision	Cost	VND Provision
Goods in transit	64,507,652,295	-	13,955,559,579	-
Raw materials	627,441,897,617	(32,161,678,773)	584,579,588,948	(33,793,697,998)
Supplies and tools	106,373,736,647	(8,191,343,832)	76,116,607,231	(7,362,104,520)
Work in progress	5,956,361,732,938	(3,181,585,311)	2,101,700,873,108	(3,181,585,311)
Finished goods	1,882,942,132,092	(171,582,680,269)	1,961,027,109,684	(78,004,186,234)
Merchandise	221,414,247,497	(9,463,074,793)	35,492,328,100	(5,146,204,133)
Goods on consignment	44,855,370,646	(3,117,576,043)	24,203,002,034	(240,330,695)
	8,903,896,769,732	(227,697,939,021)	4,797,075,068,684	(127,728,108,891)

During the year, the Company recognized a provision for inventory devaluation amounting to approximately VND 115.9 billion (prior year: approximately VND 16.5 billion) and reversed a provision amounting to VND 15.9 billion (prior year: approximately VND 114.3 billion) due to changes in the net realizable value of inventories as at 31 December 2025 compared with the net realizable value used for the provision calculation at the beginning of the year.

Certain inventories of the Company and its subsidiaries were pledged as collateral for borrowings (Note 28).

14. PREPAYMENTS

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
a. Short-term		
Tools and supplies issued for consumption	20,554,257,854	7,506,680,572
Brokerage, discount costs	3,337,100,000	-
Insurance costs	2,138,811,647	-
Fixed asset repair costs	1,120,345,462	1,876,202,084
Land, ground and infrastructure rentals	669,866,878	-
Repairing costs for showroom displaying products	285,637,818	9,920,078,110
Others	5,705,778,115	10,555,649,834
	33,811,797,774	29,858,610,600
b. Long-term		
Land, ground and infrastructure rentals	636,148,952,032	556,947,915,579
Fixed asset repair costs	103,433,235,038	26,288,590,923
Tools and supplies issued for consumption	62,946,828,462	68,519,823,704
Prepaid expenses related to loans	38,467,238,625	-
Showroom repair expenses	760,020,590	19,447,012,433
Others	15,937,917,943	17,328,843,760
	857,694,192,690	688,532,186,399

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

FORM B 09-DN/HN

15. INCREASES, DECREASES IN TANGIBLE FIXED ASSETS

	VND	VND	VND	equipment	VND	VND
COST						
Opening balance	11,090,486,741,907	7,293,217,285,930	500,796,298,138	86,107,149,845	12,932,999,531	18,983,540,475,351
Additions	475,600,000	26,909,478,290	1,754,799,630	541,853,639	-	29,681,731,559
Transfer from construction in progress	311,765,940,284	448,482,847,984	12,695,144,148	-	-	772,943,932,416
Increase due to business combination	310,741,946,556	1,271,496,511,626	7,109,755,455	1,607,990,985	-	1,590,956,204,622
Transfer from finance lease assets	-	-	-	-	-	-
Transfer from investment property	84,837,268,295	102,875,669,897	7,910,202,112	202,860,000	-	110,988,732,009
Disposals	(11,802,732,513)	(81,460,274,420)	(7,516,655,563)	(1,394,805,798)	-	84,837,268,295
Reclassification	-	(1,698,910,941)	1,698,910,941	-	-	(102,174,468,294)
Decreases due to settlement	(13,413,488,426)	-	-	-	-	(13,413,488,426)
Foreign exchange difference	-	1,630,433,506	518,500,882	-	1,156,400	2,150,090,788
Others	77,760,696	(5,444,680,732)	-	-	-	(5,366,920,036)
Closing balance	11,773,169,036,799	9,056,008,361,140	524,966,955,743	87,065,048,671	12,934,155,931	21,454,143,558,284
ACCUMULATED DEPRECIATION						
Opening balance	3,701,293,200,722	4,485,571,061,563	282,994,716,537	30,168,491,350	8,624,311,675	8,508,651,781,847
Charge for the year	485,639,899,356	442,589,394,072	28,355,379,588	6,805,068,903	1,009,152,856	964,398,894,775
Increases due to business combination	290,517,666,167	1,169,714,517,320	4,954,562,853	1,465,412,617	-	1,466,652,158,957
Transfer from finance lease assets	-	85,607,219,344	4,662,188,282	138,122,419	-	90,407,530,045
Transfer from investment property	34,180,785,820	-	-	-	-	34,180,785,820
Disposals	(11,802,732,513)	(69,932,739,326)	(7,440,835,890)	(1,394,805,798)	-	(90,571,113,527)
Reclassification	-	(455,867,507)	471,870,245	(16,002,738)	-	-
Foreign exchange difference	-	1,189,166,867	485,600,741	-	1,156,400	1,675,924,008
Others	(4,029,657)	(336,023,176)	-	210,220	-	(339,842,613)
Closing balance	4,499,824,789,895	6,113,946,729,157	314,483,482,356	37,166,496,973	9,634,620,931	10,975,056,119,312
NET BOOK VALUE						
Opening balance	7,389,193,541,185	2,807,646,224,367	217,801,581,601	55,938,658,495	4,308,687,856	10,474,888,693,504
Closing balance	7,273,344,246,904	2,942,061,631,983	210,483,473,387	49,898,551,698	3,299,535,000	10,479,087,438,972

The cost of the Company's tangible fixed assets as at 31 December 2025 includes about VND 3,128 billion (as at 31 December 2024: VND 742 billion) of assets which have been fully depreciated but are still in use.

As noted further in Note 28, as at 31 December 2025, the Company has pledged some of its tangible fixed assets, which has net book value of about VND 5,269 billion (as at 31 December 2024: about VND 4,770 billion), to secure banking facilities granted to the Company.

16. INCREASES, DECREASES IN FINANCE LEASE ASSETS

	Machinery and equipment	Motor vehicle, transmission	Management tools and equipment	Total
	VND	VND	VND	VND
COST				
Opening balance	318,504,622,624	17,098,444,518	202,860,000	335,805,927,142
Lease during the year	56,727,069,358	2,853,707,760	-	59,580,777,118
Repurchase of finance lease assets	56,300,000	-	-	56,300,000
Transfer to tangible fixed assets	(102,875,669,897)	(7,910,202,112)	(202,860,000)	(110,988,732,009)
Closing balance	272,412,322,085	12,041,950,166	-	284,454,272,251
ACCUMULATED DEPRECIATION				
Opening balance	44,070,501,956	3,740,065,205	97,807,500	47,908,374,661
Charge for the year	43,928,590,845	2,862,651,417	40,314,919	46,831,557,181
Transfer to tangible fixed assets	(85,607,219,344)	(4,662,188,282)	(138,122,419)	(90,407,530,045)
Closing balance	2,391,873,457	1,940,528,340	-	4,332,401,797
NET BOOK VALUE				
Opening balance	274,434,120,668	13,358,379,313	105,052,500	287,897,552,481
Closing balance	270,020,448,628	10,101,421,826	-	280,121,870,454

17. INCREASES, DECREASES IN INTANGIBLE ASSETS

	Land use rights	Brand, trademark, copyright and patents	Computer software	Cost of compensation and site clearance	Resource exploitation rights	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
COST							
Opening balance	164,330,404,785	3,305,486,937	22,081,982,382	93,259,704,164	385,766,009,786	8,674,997,834	677,418,585,888
Increases due to business combination	139,784,369,082	-	1,901,500,484	23,954,591,427	-	-	165,640,460,993
Write-off	-	-	(321,126,000)	-	-	-	(321,126,000)
Closing balance	304,114,773,867	3,305,486,937	23,662,356,866	117,214,295,591	385,766,009,786	8,674,997,834	842,737,920,881
ACCUMULATED AMORTISATION							
Opening balance	33,936,485,478	880,859,184	10,745,951,365	24,930,027,255	75,886,536,408	1,528,595,307	147,908,454,997
Charge for the year	8,099,453,278	165,274,347	1,782,814,902	2,334,499,417	10,783,391,556	531,693,778	23,697,127,278
Increases due to business combination	78,202,822,158	-	1,834,427,216	23,194,859,664	-	-	103,232,109,038
Reclassification	-	3,852,071	(3,852,071)	-	-	-	-
Write-off	-	-	(321,126,000)	-	-	-	(321,126,000)
Closing balance	120,238,760,914	1,049,985,602	14,038,215,412	50,459,386,336	86,669,927,964	2,060,289,085	274,516,565,313
NET BOOK VALUE							
Opening balance	130,393,919,307	2,424,627,753	11,336,031,017	68,329,676,909	309,879,473,378	7,146,402,527	529,510,130,891
Closing balance	183,876,012,953	2,255,501,335	9,624,141,454	66,754,909,255	299,096,081,822	6,614,708,749	568,221,355,568

The cost of the Company's intangible assets includes about VND 34 billion (as at 31 December 2024: about VND 7 billion) of assets which have been fully amortized but are still in use.

As presented in Note 28, the Company has pledged some of its intangible assets, which has net book value of about VND 10 billion (as at 31 December 2024: about VND 24 billion) to secure banking facilities granted to the Company.

18. INCREASES, DECREASES IN INVESTMENT PROPERTY

	Buildings and land use rights	Infrastructure	Total
	VND	VND	VND
COST			
Opening balance	1,704,446,898,982	11,792,987,847,681	13,497,434,746,663
Transfer from construction in progress	497,925,111,347	1,558,181,151,473	2,056,106,262,820
Increase due to business combination	108,109,038,545	-	108,109,038,545
Transfer to tangible fixed assets	(84,837,268,295)	-	(84,837,268,295)
Transfer to inventories for trading	(90,166,656,265)	-	(90,166,656,265)
Adjustment due to changes in investment budget (i)	-	(457,983,106,471)	(457,983,106,471)
Others	(14,578,357,491)	-	(14,578,357,491)
Closing balance	2,120,898,766,823	12,893,185,892,683	15,014,084,659,506
ACCUMULATED DEPRECIATION			
Opening balance	524,460,701,291	10,735,876,733,039	11,260,337,434,330
Charge for the year	47,676,753,294	1,607,540,307,911	1,655,217,061,205
Increases due to business combination	11,632,010,006	-	11,632,010,006
Transfer to tangible fixed assets	(34,180,785,820)	-	(34,180,785,820)
Adjustment due to changes in investment budget (i)	-	(454,436,327,513)	(454,436,327,513)
Others	(837,445,647)	-	(837,445,647)
Closing balance	548,751,233,124	11,888,980,713,437	12,437,731,946,561
NET BOOK VALUE			
Opening balance	1,179,986,197,691	1,057,111,114,642	2,237,097,312,333
Closing balance	1,572,147,533,699	1,004,205,179,246	2,576,352,712,945

(i) Representing the adjustment in value resulting from changes in the total investment capital of Industrial park real estate projects invested by Viglacera Corporation - JSC ("Viglacera"), as approved by Viglacera's Board of Directors.

Investment property includes buildings and land use rights, infrastructure of industrial park projects: Tien Son, Yen Phong, Yen Phong expansion, Yen Phong II-C, Dong Van IV, Dong Mai, Phu Ha, Hai Yen, Thuan Thanh and Tien Hai, etc. and commercial parts of projects: Thang Long Mall, Viglacera 17-storey building, Social housing for rent D15, D16 Dang Xa, 671 Hoang Hoa Tham, Dang Xa urban area, Bac Ninh 6-way intersection phase 1, Dai Mo Low-rise building, Tay Mo low-rise building, OCT2 Xuan Phuong building, Huynh Tan Phat Apartment Complex Commercial Floor, etc.

According to Vietnamese Accounting Standard No. 05 - Investment properties, the fair value of investment property as at 31 December 2025 should be disclosed. At the time of issuance of the consolidated financial statements, the Company has not reassessed the fair value of investment properties due to the lack of specific guidance on determining the fair value of investment property.

As disclosed in Note 28, the Company has pledged certain fully depreciated investment properties relating to Yen Phong II-C Industrial Park, Thuan Thanh Industrial Park, Phu Ha Industrial Park and Tien Hai Industrial Park as collateral for long-term borrowings from commercial banks.

The cost of investment property as at 31 December 2025 includes approximately VND 11,336 billion of infrastructures that have fully depreciated (which mostly are currently being leased out and depreciated once) (as at 31 December 2024: approximately VND 9,812 billion).

19. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	Closing balance VND	Opening balance VND
Thuan Thanh Industrial Park Project Phase I	1,778,012,649,058	2,116,660,692,130
Construction of the water supply system for the Son Tay – Hoa Lac – Xuan Mai – Mieu Mon – Hanoi – Ha Dong urban chain Project Phase 2	1,173,124,664,424	268,182,889,881
Song Cong Industrial Park II Project Phase 2	808,601,710,630	197,794,002,378
Phu Ha Industrial Park Project Phase I	661,871,582,950	780,195,377,448
Phong Dien - Viglacera, Hue Industrial Park Project	495,880,629,532	482,601,472,479
Vimariel Industrial Park Project	495,616,648,140	460,702,696,662
Doc Da Trang Industrial Zone Project	428,759,391,354	3,353,352,084
Phu My Ultra Clear Float Glass Factory Project	285,506,566,036	226,415,656,945
Tien Hai Industrial Park Project	209,457,346,576	567,455,107,466
Yen My Industrial Park Project	101,613,007,202	564,410,924,283
Others	749,317,987,823	701,646,025,501
	7,187,762,183,725	6,369,418,197,257

Certain assets arising from the projects were pledged as collateral for borrowings (Note 28).

During the year, total interest expenses capitalized into the construction in progress of some major projects undertaken by the Company was about VND 124.3 billion (prior year: about VND 79.4 billion).

20. GOODWILL

	Goodwill VND
COST	
Opening balance	1,719,018,303,615
Additional amounts recognised from acquisition of a subsidiary	137,264,001,901
Closing balance	1,856,282,305,516
ACCUMULATED AMORTISATION	
Opening balance	755,776,735,211
Amortised in the year	188,348,254,455
Closing balance	944,124,989,666
CARRYING AMOUNT	
Opening balance	963,241,568,404
Closing balance	912,157,315,850

21. SHORT-TERM TRADE PAYABLES

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
	Amount/Amount able to be paid off	Amount/Amount able to be paid off
Payables related to the production and trading of construction materials	1,181,664,473,867	1,004,800,577,928
Payables related to the sale and leasing of real estate and infrastructure of industrial parks	402,595,119,650	610,171,458,756
Payables related to water production and business activities	305,949,861,442	44,507,431,880
Others	94,687,505,557	138,788,779,556
	<u>1,984,896,960,516</u>	<u>1,798,268,248,120</u>
In which:		
Short-term trade payables to related parties (Details stated in Note 47)	48,152,362,037	59,754,571,468

22. ADVANCES FROM CUSTOMERS

	<u>Closing balance</u>	<u>Opening balance</u>
	VND	VND
a. Short-term		
Advances from lessee of infrastructure of industrial parks	857,140,154,703	1,838,095,835,826
Advances from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (i)	194,813,224,220	-
Advances from house buyers	175,641,432,455	25,971,661,476
Advances from other customers	170,528,111,203	55,208,875,329
	<u>1,398,122,922,581</u>	<u>1,919,276,372,631</u>
b. Long-term		
Advances from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (i)	-	193,091,191,681
	-	<u>193,091,191,681</u>

- (i) Represents advances from customers related to the Equity Transfer Agreement for the transfer of capital contribution in GELEX Quang Tri Energy Company Limited ("GELEX Quang Tri") dated 10 November 2023 and the amendment to the Equity Transfer Agreement dated 26 April 2024 between the Company and Sembcorp Solar Vietnam Pte. Ltd. (see Notes 04 and 40).

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

FORM B 09-DN/HN

23. TAXES AND OTHER RECEIVABLES FROM/PAYABLES TO THE STATE BUDGET

	Opening balance - Receivables	Opening balance - Payables	Increase in receivable due to business combination	Increase in payable due to business combination	Payable during the year	Paid during the year	Closing balance - Receivables	Closing balance - Payables
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value added tax	20,232,652,331	17,077,845,244	-	-	274,590,859,532	252,660,005,137	5,160,798,197	23,936,845,505
Export, import tax	11,713,129	-	-	-	4,457,775,662	4,468,642,238	22,689,703	109,998
Corporate income tax	5,777,626,687	301,527,619,573	-	3,917,744,605	519,308,633,090	441,930,071,154	1,799,756,868	378,846,056,295
Personal income tax	2,424,715,285	8,414,089,739	-	908,424,602	72,044,600,520	73,700,551,647	3,193,233,201	8,435,081,130
Resource tax	3,642,339	1,102,213,348	-	-	12,199,273,727	11,966,330,155	-	1,331,514,581
Land and housing tax, land rental charges	304,083,964	25,859,476,908	756,200,000	-	47,881,663,801	54,119,308,326	3,624,773,074	22,186,321,493
Other taxes	886,206,700	54,486,916,249	-	8,535,647	40,589,360,556	34,684,601,388	777,235,474	60,291,239,838
	29,640,640,435	408,468,161,061	756,200,000	4,834,704,854	971,072,166,888	873,529,510,045	14,578,486,517	495,027,168,840

24. ACCRUED EXPENSES

	Closing balance VND	Opening balance VND
a. Short-term		
Accruals for construction works and projects	1,088,722,763,103	1,036,824,251,858
Accruals for loan interest payable	98,224,491,403	48,348,848,231
Interest on advance from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	29,319,390,245	-
Accruals for incentive travel for agents expenses	20,308,000,000	15,364,000,000
Accruals for operation of urban areas and industrial parks	16,650,777,361	10,498,620,165
Accruals for support to consumption, trade discounts and brokerage	14,495,544,000	23,761,013,132
Other accruals	54,282,765,406	37,490,356,488
	1,322,003,731,518	1,172,287,089,874
b. Long-term		
Accruals for construction works and projects	202,776,000,335	238,323,318,020
Accruals for loan interest payable	1,445,139,636	-
Interest on advance from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	-	11,440,653,107
	204,221,139,971	249,763,971,127

25. UNEARNED REVENUE

	Opening balance VND	Closing balance VND
a. Short-term		
Revenue from office and real estate rentals	130,959,836,484	37,645,328,372
Others	11,748,305,942	3,359,101,446
	142,708,142,426	41,004,429,818
b. Long-term		
Revenue from office and real estate rentals	2,534,504,234,934	2,538,814,760,334
Others	-	161,675,654
	2,534,504,234,934	2,538,976,435,988

26. OTHER PAYABLES

	Opening balance VND	Closing balance VND
a. Short-term		
Deposits and mortgages received	45,722,750,036	9,330,172,613
Deposits for leasing industrial park infrastructure and for the purchase or lease of land and houses by customers	43,558,063,000	141,423,818,432
Payable to the Ministry of Construction (i)	38,743,400,841	38,743,400,841
Payables collected on behalf under tripartite offset agreements	34,381,022,890	-
Payables to construction team	32,250,312,221	76,001,062,015
Dividend, interest payables	30,819,409,378	21,386,591,912
Payables related to business cooperation contracts	28,106,300,000	-
Interest payables	26,109,326,219	2,838,582,619
Others	80,629,876,007	77,356,790,222
	360,320,460,592	367,080,418,654
In which: Other short-term payables to related parties (Details stated in Note 47)	57,366,502,343	-
b. Long-term		
Long-term deposits received	69,455,476,927	57,950,729,481
Others	832,305,500	832,305,500
	70,287,782,427	58,783,034,981

- (i) Representing fund granted to Viglacera Corporation – JSC (“Viglacera”) from the science and technology development fund of the Ministry of Construction for the project “Research, design and manufacture of equipment lines and technology for the production of autoclaved aerated concrete bricks with a capacity of 200,000 m³ per year.” In 2022, the Ministry of Construction issued Decision No. 1105/QĐ-BXD dated 28/11/2022 approving the project finalization and assigning Viglacera to appoint an independent valuer to determine the value of state-owned assets as the basis for repayment. Pursuant to Resolution No. 212/TCT-HDQT dated 06/12/2024, Viglacera proposed a provisional repayment pending the official valuation results. In Official Letter No. 1336/VP-KHTC dated 09/12/2025, the Office of the Ministry of Construction requested Viglacera to continue completing the procedures for approval of the repayment of asset values in accordance with applicable regulations.

27. PROVISION PAYABLES

	Opening balance VND	Closing balance VND
a. Short-term		
Provision for maintenance of industrial zone infrastructure	23,228,906,988	20,972,993,000
Provision for environmental restoration	6,231,594,832	8,656,913,640
Others	5,746,533,340	1,886,776,142
	35,207,035,160	31,516,682,782
b. Long-term		
Provision for maintenance of industrial zone infrastructure	137,681,590,646	148,059,594,860
Provision for environmental restoration	5,469,174,595	5,390,308,879
Provision for construction warranty	1,136,276,860	942,313,118
Provision for overhaul of fixed assets (i)	-	280,834,000,000
Others	13,547,966,000	-
	157,835,008,101	435,226,216,857

- (i) The balance at year-end was nil as Viglacera Float Glass Company – a branch of Viglacera Corporation – JSC (a subsidiary of the Company) reversed the remaining provision for repair costs that had not yet been incurred, pursuant to the Resolution of the Board of Directors of Viglacera Corporation approving the termination of the furnace repair plan.

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

FORM B 09-DN/HN

28. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCE LEASES

a. Short-term loans and obligations under finance leases

	Opening balance	In the year			Closing balance
	VND Amount/Amount able to be paid off	Increase due to business combination	Increases	Decreases	VND Amount
Short-term loans	2,053,614,575,042	53,045,000,000	11,445,554,845,701	9,637,901,168,684	3,914,313,252,059
Bank loan (i)	2,053,614,575,042	53,045,000,000	7,833,831,423,961	8,216,177,746,944	1,724,313,252,059
Related parties loan (Details stated in Note 47)	-	-	3,611,723,421,740	1,421,723,421,740	2,190,000,000,000
Current portion of long-term loans and obligations under finance leases	816,717,488,146	-	2,097,429,801,159	962,048,127,498	1,952,099,161,807
Current portion of long-term loans	753,939,698,346	-	2,039,830,127,470	893,867,698,349	1,899,902,127,467
Current portion of long-term obligations under finance leases	62,777,789,800	-	57,599,673,689	68,180,429,149	52,197,034,340
	2,870,332,063,188	53,045,000,000	13,542,984,646,860	10,599,949,296,182	5,866,412,413,866

b. Long-term loans and obligations under finance leases

	Opening balance	In the period			Closing balance
	VND Amount/Amount able to be paid off	Increase due to business combination	Increase	Decrease	VND Amount/Amount able to be paid off
Long-term loans (i)	5,869,886,047,365	2,239,700,000,000	6,345,394,347,989	989,529,393,525	13,465,451,001,829
Long-term obligations under finance leases (ii)	124,202,226,662	-	51,971,131,924	75,524,130,779	100,649,227,807
	5,994,088,274,027	2,239,700,000,000	6,397,365,479,913	1,065,053,524,304	13,566,100,229,636

In which:

- Amount due for settlement within 12 months
- Amount due for settlement after 12 months

1,952,099,161,807
11,614,001,067,829

28. LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCE LEASES (Continued)

(i) Details of short-term loans from bank and others are as follows:

Banks/ Financial institution	Closing balance VND	Opening balance VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	968,411,033,441	1,241,120,016,759
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	422,113,580,893	412,668,911,340
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	116,013,662,855	131,514,530,575
Vietnam Maritime Commercial Joint Stock Bank	70,000,000,000	39,700,000,000
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	53,325,318,789	86,030,934,882
Military Joint Stock Commercial Bank	49,878,799,301	90,000,000,000
International Commercial Joint Stock Bank	-	2,388,528,000
Saigon - Hanoi Joint Stock Commercial Bank	-	1,181,924,446
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	-	20,000,000,000
Individual loans and others	44,570,856,780	29,009,729,040
	1,724,313,252,059	2,053,614,575,042

During the year, short-term borrowings bore interest rates ranging from 4.8% to 14.2% per annum (prior year: 3.7% to 7.8% per annum), with maturities of no more than 12 months from the disbursement date.

(ii) Details of long-term loans as follows:

Banks/ Financial institution	Closing balance VND	Opening balance VND
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam	3,663,472,049,335	2,495,873,606,721
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade	3,109,348,751,642	2,509,247,687,050
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam	2,742,451,550,221	-
Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank	2,360,000,000,000	665,000,000,000
Group of The Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch and Landesbank Baden-Württemberg	971,819,800,000	-
Cathay United Bank	488,000,000,000	-
Tien Phong Commercial Joint Stock Bank	79,789,473,683	94,199,373,081
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development	2,071,721,948	2,492,492,700
Group of Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Tay Ho Branch and Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Cau Giay Branch	-	45,407,489,719
Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank	-	242,520,000
Individual loans and others	48,497,655,000	57,422,878,094
	13,465,451,001,829	5,869,886,047,365

(iii) Details of obligation under finance leases as follows:

Financial institution	Closing balance VND	Opening balance VND
VietinBank Financial Leasing Co., Ltd	37,708,879,996	78,081,622,812
Vietnam International Leasing Company Limited	40,498,132,662	28,822,524,451
Vietcombank Financial Leasing Co., Ltd	21,959,046,718	16,896,912,722
BIDV-Sumi Trust Leasing Company., Ltd - Hanoi Branch	483,168,431	401,166,677
	100,649,227,807	124,202,226,662

During the year, long-term loans and obligation under finance leases bore interest rates ranging from 7.2% per annum to 10.5% per annum (prior year: 6.5% per annum to 12.5% per annum).

The short-term and long-term loans and obligation under finance leases of the Company and its subsidiaries are secured by:

- Certain demand deposits (Note 6);
- Certain trading securities (Note 7);
- Certain term deposit contracts (Notes 6, 7);
- Certain inventories (Note 13);
- Certain fixed assets, investment properties, leased land use rights and assets under construction of the Company and its subsidiaries (Notes 15, 16, 17, 18 and 19);
- Certain equity investments in companies within the Group (Note 7);
- A guarantee letter issued by GELEX Group Joint Stock Company, the parent company of the Company.

Long-term loans and obligations under finance leases are repayable as follows:

	Closing balance VND	Opening balance VND
Within one year	1,952,099,161,807	816,717,488,146
In the second year	2,330,361,230,159	998,259,433,298
In the third to fifth year inclusive	4,878,976,737,735	2,328,710,641,761
After five years	4,404,663,099,935	1,850,400,710,822
	13,566,100,229,636	5,994,088,274,027
Less: Amount due for settlement within 12 months	1,952,099,161,807	816,717,488,146
Amount due for settlement after 12 months	11,614,001,067,829	5,177,370,785,881

29. DEFERRED TAX ASSETS, DEFERRED TAX LIABILITIES

	Closing balance VND	Opening balance VND
a. Deferred tax assets		
Deferred tax assets related to unrealized profits	10,245,930,695	10,132,764,986
Deferred tax assets	10,245,930,695	10,132,764,986
b. Deferred tax liabilities		
Deferred income tax liabilities arise from differences due to business combination	741,827,075,653	624,389,447,284
Deferred tax liabilities	741,827,075,653	624,389,447,284

30. BONUS AND WELFARE FUND

Movement of bonus and welfare fund during the year is as follows:

	Current year VND	Prior year VND
Opening balance	242,592,875,440	215,522,191,455
Increase during the year:	62,976,011,070	103,843,209,184
- Appropriation	62,976,011,070	103,843,209,184
Decrease during the year:	(50,731,438,787)	(76,772,525,199)
- Utilization	(50,731,438,787)	(76,772,525,199)
Closing balance	254,837,447,723	242,592,875,440

31. SCIENTIFIC AND TECHNOLOGICAL DEVELOPMENT FUND

Movement of scientific and technological development fund during the year is as follows:

	Current year VND	Prior year VND
Opening balance	429,524,047,320	407,001,547,107
Increase during the year:	-	40,000,000,000
- Appropriation	-	40,000,000,000
Decrease during the year:	(64,870,941,614)	(17,477,499,787)
- Utilization	(17,889,061,199)	(17,021,816,421)
- Depreciation and amortisation of fixed assets formed from the fund	(228,629,731)	(455,683,366)
- Transfer of fixed assets formed from the fund for business and production purposes (Note 42)	(46,753,250,684)	-
Closing balance	364,653,105,706	429,524,047,320

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

32. OWNERS' EQUITY

Movement in owners' equity

	Owners' contributed capital	Foreign exchange reserve	Investment and development fund	Other reserves	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
For the year ended 31 December 2024							
Opening balance	7,900,000,000,000	10,265,285,670	346,459,608,830	187,315,705,674	(66,610,580,404)	7,481,144,097,451	15,858,574,117,221
Profit for the year	-	-	-	-	540,023,104,471	558,728,782,572	1,098,751,887,043
Capital increase during the year	-	-	-	-	-	3,000,000	3,000,000
Distribute to investment and development funds	-	-	238,346,181,440	-	(238,346,181,440)	-	-
Distribute to bonus and welfare fund	-	-	-	-	(50,853,941,156)	(52,989,268,028)	(103,843,209,184)
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	(456,966,966)	(1,167,233,034)	(1,624,200,000)
Dividend declared	-	-	-	-	-	(387,877,092,000)	(387,877,092,000)
Exchange rate differences	-	10,330,846,688	-	-	-	10,256,337,050	20,587,183,738
Adjustments due to investment transfer	-	-	-	-	3,638,125,063	-	3,638,125,063
Divestment from subsidiaries	-	-	-	269,394,635,507	-	(108,010,607,948)	161,384,027,559
Others	-	-	-	-	(866,728,046)	(1,198,942,755)	(2,065,670,801)
Closing balance	7,900,000,000,000	20,596,132,358	584,805,790,270	456,710,341,181	186,526,831,522	7,498,889,073,308	16,647,528,168,639

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

FORM B 09-DN/HN

32. OWNER'S EQUITY (Continued)

Movement in owners' equity

	Owners' contributed capital	Foreign exchange reserve	Investment and development fund	Other funds	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
For the year ended 31 December 2025							
Opening balance	7,900,000,000,000	20,596,132,358	584,805,790,270	456,710,341,181	186,526,831,522	7,498,889,073,308	16,647,528,168,639
Profit for the year	-	-	-	-	480,542,111,736	913,227,103,031	1,393,769,214,767
Capital contribution for establishment of company	-	-	-	-	-	868,500,000,000	868,500,000,000
Capital increase in subsidiaries	-	-	-	-	-	105,520,000,000	105,520,000,000
Acquisition of subsidiaries	-	-	-	-	-	691,236,016,695	691,236,016,695
Acquisition of additional interests from non-controlling shareholders	-	-	-	-	(17,614,198,589)	(63,635,801,411)	(81,250,000,000)
Distribute to investment and development funds	-	-	79,236,400,620	-	(79,236,400,620)	-	-
Distribute to bonus and welfare fund (i)	-	-	-	-	(29,371,763,622)	(33,604,247,448)	(62,976,011,070)
Remuneration of the Board of Directors (i)	-	-	-	-	(604,817,100)	(1,630,182,900)	(2,235,000,000)
Dividend declared (ii)	-	-	-	-	-	(653,996,034,000)	(653,996,034,000)
Exchange rate differences	-	10,157,312,146	-	-	-	10,082,792,612	20,240,104,758
Others	-	-	-	-	(71,842,629)	(904,596,307)	(976,438,936)
Closing balance	7,900,000,000,000	30,753,444,504	664,042,190,890	456,710,341,181	540,152,270,394	9,333,674,642,359	18,925,332,889,328

(i) During the year, the Company's subsidiaries appropriated bonus and welfare funds and paid remuneration to the Board of Directors from the 2024 profit, in accordance with the resolutions of the General Meeting of Shareholders.

(ii) During the year, the Company's subsidiaries paid dividends from the 2024 profit and advanced dividends from the 2025 profit, in accordance with the resolutions of the General Meeting of Shareholders and the Board of Directors.

Shares	Closing balance	Opening balance
Number of shares issued to the public	790,000,000	790,000,000
<i>Ordinary shares</i>	790,000,000	790,000,000
Number of outstanding shares in circulation	790,000,000	790,000,000
<i>Ordinary shares</i>	790,000,000	790,000,000

An ordinary share has par value of VND 10,000.

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%

33. FUNDS FOR FIXED ASSETS ACQUISITION

The entire funds for fixed assets acquisition represent the capital received from the State budget to invest in the construction of 3 roads around Samsung complex, Yen Phong Industrial Park, Yen Phong district, Bac Ninh province for the common use in the Industrial Park to enhance the investment, construction and development of Yen Phong Industrial Park. The carrying amount as at 31 December 2025 was VND 37,069,124,843 (as at 31 December 2024: VND 38,982,212,835).

34. OFF-BALANCE SHEET ITEMS

	Closing balance	Opening balance
a. Foreign currencies		
United States Dollars (USD)	1,136,808.40	926,500.51
Euro (EUR)	36,476.37	320,188.93
Russian ruble	2,928,703.66	94,927.26
Cuban Peso (CUP)	20,137.88	20,137.88
b. Bad debt written off	12,543,179,907	12,543,179,907

35. BUSINESS AND GEOGRAPHICAL SEGMENTS

Business segment

For management purposes, the Company is currently organized into business divisions based on its products and services as follows:

- Production and trading of water;
- Sale and lease of real estate, infrastructures of industrial parks;
- Production and trading of construction materials; and
- Others.

The Board of Executive Officers determined that the Company's business activities are mostly carried out in the territory of Vietnam; therefore, the Company does not make the geographical segment report.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

Consolidated balance sheet as at 31 December 2025:

Items	Production and trading of water	Sale and lease of real estate, infrastructures of industrial parks	Production and trading of construction materials	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Assets					
Segment assets	5,483,105,745,041	15,837,388,673,473	9,676,078,030,653	23,223,648,003	31,019,796,097,170
Unallocated assets					15,905,929,738,304
Total assets					46,925,725,835,474
Segment liabilities	3,995,786,841,705	16,298,460,228,736	5,994,670,525,808	23,616,410,125	26,312,534,006,374
Unallocated liabilities					1,650,789,814,929
Total liabilities					27,963,323,821,303

Consolidated balance sheet as at 31 December 2024:

Items	Production and trading of water	Sale and lease of real estate, infrastructures of industrial parks	Production and trading of construction materials	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Assets					
Segment assets	4,150,656,393,678	14,469,068,773,771	6,900,545,504,178	18,359,282,860	25,538,629,954,487
Unallocated assets					10,037,175,301,902
Total assets					35,575,805,256,389
Segment liabilities	3,522,994,490,849	9,176,875,218,621	4,710,520,820,213	16,392,583,094	17,426,783,112,776
Unallocated liabilities					1,462,511,762,139
Total liabilities					18,889,294,874,915

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

FORM B 09-DN/HN

Consolidated income statement for the year ended 31 December 2025:

Items	Production and trading of water	Sale and lease of real estate and infrastructure of industrial parks	Production and trading of building materials	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Net revenue from goods sold and services rendered	977,201,633,778	4,662,161,924,174	8,591,825,334,846	70,570,591,905	14,301,759,484,703
Cost of goods sold and services rendered	569,859,675,315	2,287,848,442,553	7,074,952,877,256	41,800,053,635	9,974,461,048,759
Gross profit from goods sold and services rendered	407,341,958,463	2,374,313,481,621	1,516,872,457,590	28,770,538,270	4,327,298,435,944
Financial income					364,062,233,971
Financial expenses					721,905,766,004
Share of net profit in associates, joint ventures					3,505,895,241
Selling expenses					920,872,183,238
General and administration expenses					1,113,468,837,914
Profit from other activities					89,903,823,424
Total accounting profit before tax					2,028,523,601,424
Corporate income tax expenses					634,781,518,182
Profit after corporate income tax					1,393,742,083,242

Consolidated income statement for the year ended 31 December 2024:

Items	Production and trading of water	Sale and lease of real estate and infrastructure of industrial parks	Production and trading of building materials	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND
Net revenue from goods sold and services rendered	806,296,600,489	4,149,850,720,221	7,666,811,267,336	89,693,055,673	12,712,651,643,719
Cost of goods sold and services rendered	599,550,308,095	1,843,902,737,931	6,529,068,720,826	57,867,049,569	9,030,388,816,421
Gross profit from goods sold and services rendered	206,746,292,394	2,305,947,982,290	1,137,742,546,510	31,826,006,104	3,682,262,827,298
Financial income					641,724,667,922
Financial expenses					769,361,001,782
Share of net (loss) in associates, joint ventures					(74,703,382,200)
Selling expenses					862,277,674,233
General and administration expenses					1,045,173,257,393
Profit from other activities					52,623,098,459
Total accounting profit before tax					1,625,095,278,071
Corporate income tax expenses					526,343,391,028
Profit after corporate income tax					1,098,751,887,043

36. REVENUE FROM GOODS SOLD AND SERVICED RENDERED

	Current year VND	Prior year VND
Revenue from sales of construction materials and other related services	8,791,053,642,619	7,811,937,965,775
Revenue from sale and lease of real estates, infrastructures of industrial parks and other support services	4,662,161,924,174	4,149,850,720,221
Revenue from water supply services	977,201,633,778	594,399,968,012
Revenue from production and trading of electricity	-	211,896,632,477
Revenue from construction contract	-	11,341,807,393
Others	70,570,591,905	78,351,248,280
	14,500,987,792,476	12,857,778,342,158
Deductions		
Trade discount	(172,791,852,264)	(134,038,680,653)
Sales return	(19,539,863,261)	(9,335,662,748)
Sales rebate	(6,896,592,248)	(1,752,355,038)
	(199,228,307,773)	(145,126,698,439)
Net sale	14,301,759,484,703	12,712,651,643,719
In which:		
Revenue from related parties (Details stated in Note 47)	785,366,040,372	354,090,637,291

37. COST OF SALES

	Current year VND	Prior year VND
Cost of construction materials sale and other related services	7,349,944,450,647	6,529,068,720,826
Cost of sale, lease of real estates, infrastructure of industrial park and other support services	2,287,848,442,553	1,843,902,737,931
Cost of water supply services	569,859,675,315	468,999,518,457
(Reversal) of provision for overhaul of fixed assets	(274,991,573,391)	-
Cost of production and trading of electricity	-	130,550,789,638
Cost of construction activities	-	7,854,560,682
Others	41,800,053,635	50,012,488,887
	9,974,461,048,759	9,030,388,816,421

38. PRODUCTION COST BY NATURE

	Current year VND	Prior year VND
Raw materials	5,141,858,172,691	4,512,979,712,341
Labor	1,818,220,994,128	1,517,464,851,258
Depreciation and amortisation of fixed assets and goodwill allocation	2,421,942,725,415	2,517,975,321,778
Out-sourced services	2,363,370,430,938	2,035,736,098,316
Reversal of provisions	(149,109,977,285)	(67,011,112,883)
Other expenses	602,954,525,225	740,593,721,403
	12,199,236,871,112	11,257,738,592,213

39. FINANCIAL INCOME

	Current year VND	Prior year VND
Bank, loan and bond interests	258,455,773,980	178,608,163,592
Securities trading gains	46,687,750,000	293,393,144
Gain from remeasurement of the previously held interest upon additional acquisition	29,428,939,390	-
Foreign exchange gain	17,582,227,316	20,296,240,042
Dividend income	5,885,467,500	5,890,342,500
Gain on transfer of long-term financial investments	-	423,391,326,598
Gain on deposit for share acquisition	-	11,506,876,932
Other financial expenses	6,022,075,785	1,738,325,114
	364,062,233,971	641,724,667,922

In which:

Financial income from related parties (details stated in Note 47)

89,143,281,209 119,832,188,150

40. FINANCIAL EXPENSES

	Current year VND	Prior year VND
Interest expenses	612,375,760,289	565,346,268,731
Interest on late payment, settlement discounts	44,630,509,120	24,732,060,933
Interest expenses on advance from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	17,878,732,106	11,440,653,107
Provision for devaluation of trading securities	14,938,251,740	-
Foreign exchange loss	14,838,181,686	75,069,614,859
Expenses related to loans	7,940,958,112	8,303,624,064
Loss from remeasurement of the previously held interest upon additional acquisition	2,375,564,086	-
Loss on transfer of long-term financial investments	1,722,032,539	82,482,618,857
Others	5,205,776,326	1,986,161,231
	721,905,766,004	769,361,001,782

In which:

Financial expenses with related parties (details stated in Note 47)

33,210,917,768 12,478,383,561

41. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATION EXPENSES

	Current year VND	Prior year VND
Selling expenses incurred during the year		
Out-sourced services	259,950,160,529	249,609,375,075
Transportation costs	215,803,598,873	187,642,880,676
Labour	164,993,249,215	159,250,775,157
Costs of raw materials, tools and supplies	61,632,486,500	54,412,011,035
Others	218,492,688,121	211,362,632,290
	920,872,183,238	862,277,674,233
General and administration expenses incurred during the year		
Labour	475,893,292,295	414,093,554,215
Goodwill allocation	188,348,254,455	178,269,312,524
Out-sourced services	151,102,398,950	117,777,272,423
Appropriation to the Science and Technology Development Fund	-	40,000,000,000
Other expenses	298,124,892,214	295,033,118,231
	1,113,468,837,914	1,045,173,257,393

42. OTHER INCOME

	Current year VND	Prior year VND
Income from land rental received from secondary market investors during the year of land rental exemption	53,070,710,698	63,173,963,047
(Refund of) land lease incentives granted to secondary investors in industrial zones under Decree No. 87/2025/ND-CP	(17,707,415,865)	-
Income from transfer of fixed assets formed from scientific and technological development fund for business and production purposes (Note 31)	46,753,250,684	-
Income from compensation	-	26,952,922,745
Others	64,396,640,879	65,342,490,928
	146,513,186,396	155,469,376,720
In which:		
Other income from related parties (details stated in Note 47)	235,429,641	215,999,988

43. OTHER EXPENSE

	Current year VND	Prior year VND
Fines and penalties of tax late payment	13,316,371,201	32,142,779,313
Natural disaster recovery costs	3,066,779,544	15,023,990,224
Depreciation of fixed assets that are no longer in use, and investment properties during the period they are not leased	1,626,386,722	7,331,350,895
Costs of production downtime from natural disasters	206,577,948	4,972,180,676
Others	38,393,247,557	43,375,977,153
	56,609,362,972	102,846,278,261

44. 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	518,442,395,094	496,251,078,467
Adjustments for corporate income tax expense in previous years to the current year	512,219,746	-
Deferred tax expenses	115,809,282,429	30,092,312,561
Total current corporate income tax expense	634,763,897,269	526,343,391,028

45. BASIC EARNINGS PER SHARE

	Current year	Prior year
Accounting profit after corporate income tax (VND)	480,524,461,432	540,023,104,471
Increasing or decreasing adjustments to accounting profit to determine profit or loss attributable to ordinary shareholders:		
Allocation to bonus and welfare fund and Board of Directors' remuneration (VND)	-	(29,976,580,722)
Profit or loss attributable to ordinary shareholders (VND)	480,524,461,432	510,046,523,749
Average ordinary shares in circulation for the period (shares)	790,000,000	790,000,000
Basic earnings per share (VND/shares)	608	646

As at the date of preparation of these consolidated financial statements, the Company and its subsidiaries have not been able to reliably estimate the amount of profit that may be appropriated to the Bonus and Welfare Fund and the remuneration of the Board of Directors for the year ended 31 December 2025. If the Company appropriates amounts to the Bonus and Welfare Fund and the remuneration of the Board of Directors for the year ended 31 December 2025, the profit used to calculate basic earnings per share for the year will be reduced accordingly.

The Basic earnings per share figures for the year ended 31 December 2024 has been restated due to the impact of the appropriation to the 2024 bonus and welfare fund and remuneration of the Board of Directors, details are as below:

	Reported amount	Restatement	Restated amount
Accounting profit after corporate income tax (VND)	540,023,104,471	-	540,023,104,471
Allocation to bonus and welfare fund and remuneration of the Board of Directors (VND)	-	(29,976,580,722)	(29,976,580,722)
Profit attributable to ordinary shareholders (VND)	540,023,104,471	(29,976,580,722)	510,046,523,749
Average ordinary shares in circulation for the period (shares)	790,000,000	-	790,000,000
Basic earnings per share (VND/shares)	684	-	646

46. COMMITMENTS

Guarantee

As at 31 December 2025, the Company has guaranteed the loans of GELEX Ninh Thuan Energy Co., Ltd. and its subsidiaries – the Company's affiliate with the maximum amount equal to the loan principal amount that the bank will disburse to these companies of VND 57.4 billion (as at 31 December 2024: about VND 86.1 billion).

Operating lease commitments

As at 31 December 2025, the Company and its subsidiaries had entered into land lease agreements with the State for the purpose of supporting their production and business operations in the localities where they operate. Under these agreements, the Company and its subsidiaries are required to pay land rental until the expiry of the lease terms in accordance with the current regulations.

Capital contribution commitments

As at 31 December 2025, the Company and its subsidiaries had commitments to contribute capital to subsidiaries and associates amounting to approximately VND 592 billion (as at 31 December 2024: approximately VND 904 billion).

47. 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
GELEX Power Generation Co., Ltd.	Affiliate
GELEX Ninh Thuan Energy Company Limited	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)
Vietnam Floating Glass Co., Ltd.	Indirect subsidiary (from 05 June 2025, previously a joint venture)
Kim Trang Materials Import Export Joint Stock Company	Indirect subsidiary (from 06 November 2025)
Hai Phong Titan Joint Stock Company	Subsidiary (from 11 September 2025)
	Associate (from 16 April 2025)
SanVig - JSC	Associate
Tu Son Tile Joint Stock Company	Associate
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	Associate
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	Associate
Vinafacade Joint Stock Company	Associate
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	Associate
Yen Hung Construction Ceramic Joint Stock Company	Associate
Cau Duong Refractory Brick Joint Stock Company	Associate
Western Hanoi Water Joint Stock Company	Associate and Related party of a member of the Board of Executive Officer
Petroleum Internal and External Equipment Joint Stock Company	Associate (since 24 February 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)

Related parties	Relationship
Titan Corporation Industrial 3 (Bac Ninh) 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 (Hung Yen) 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
Revenue from goods sold and services rendered		
Titan Corporation Industrial 3 (Bac Ninh) Co., Ltd	572,029,631,284	-
Titan Industrial (Quang Ninh) Co., Ltd	129,844,353,772	-
Western Ha Noi Water Joint Stock Company	61,596,487,536	30,712,296,000
Titan Corporation Industrial 2 (Bac Ninh) Co., Ltd	5,596,000,000	-
Titan Corporation Industrial (Hung Yen) Co., Ltd	4,702,235,582	308,772,508,257
Titan Corporation Industrial (Bac Ninh) 1 Co., Ltd	2,893,489,200	5,596,000,000
Vietnam Float Glass Co., Ltd	2,768,178,782	6,795,621,550
SanVig - JSC	3,441,665,370	65,123,608
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	1,207,582,530	-
GELEX Ninh Thuan Energy Co., Ltd	1,042,548,508	1,137,532,145
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	243,867,808	144,511,000
GELEX Group Joint Stock Company	-	867,044,731
	785,366,040,372	354,090,637,291
Purchases of goods and services		
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	134,714,992,538	141,444,438,616
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	39,746,084,628	81,652,883,225
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	14,418,006,774	55,753,878,456
GELEX Group Joint Stock Company	2,259,368,397	27,437,441,490
GELEX Power Trading Joint Stock Company	354,444,232	250,873,006
GELEX Electric Power Joint Stock Company	-	45,000,000
	191,492,896,569	306,584,514,793
Acquisition of equity interest		
GELEX Group Joint Stock Company	924,160,000,000	-
	924,160,000,000	-
Capital contribution in assets		
SanVig - JSC	6,237,292,159	-
	6,237,292,159	-
Dividend received		
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	360,000,000	-
	360,000,000	-
Lending		
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 Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company	23,045,000,000	-
	1,573,045,000,000	1,786,723,582,700

	Current year VND	Prior year VND
Recovery of loan principal		
<i>Recovery of loan principal through debt offset arrangement (i)</i>		
GELEX Group Joint Stock Company	674,723,582,700	-
<i>Recovery of loan principal in cash</i>		
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 Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company	23,045,000,000	-
	3,742,768,582,700	457,000,000,000
Loans received		
GELEX Group Joint Stock Company	2,160,000,000,000	-
GELEX Electric Power Joint Stock Company	700,000,000,000	-
VIX Securities Joint Stock Company	529,332,021,740	-
Hai Phong Titan Joint Stock Company	222,391,400,000	-
	3,611,723,421,740	-
Loan principal repayment		
GELEX Group Joint Stock Company	670,000,000,000	351,000,000,000
VIX Securities Joint Stock Company	529,332,021,740	-
Hai Phong Titan Joint Stock Company	222,391,400,000	-
	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	-
	89,143,281,209	119,832,188,150
Income from other activities		
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	149,133,353	92,727,264
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	86,296,288	123,272,724
	235,429,641	215,999,988
Adjustment to decrease the value of investment transfer		
GELEX Electric Power Joint Stock Company	-	3,638,125,063
	-	3,638,125,063
Advance to employees		
Mr. Bui Le Cao Ke	15,000,000	-
	15,000,000	-
Refund of advance from employees		
Mr. Bui Le Cao Ke	15,000,000	67,296,850,000
	15,000,000	67,296,850,000

- (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 VND	Collected and paid VND	Outstanding at year-end 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 consolidated balance sheet date were as follows:

	Closing balance VND	Opening balance VND
Short-term trade receivables		
Vinafacade Joint Stock Company	2,826,061,071	3,251,146,276
Yen Hung Construction Ceramics Joint Stock Company	1,613,021,675	1,613,021,675
Cau Duong Refractory Brick Joint Stock Company	1,045,739,585	1,045,739,585
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	293,200,000	300,000,000
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	161,998,135	947,803,785
Petroleum Internal and External Equipment Joint Stock Company	91,000,000	-
Tu Son Tile Joint Stock Company	66,492,503	66,492,503
SanVig - JSC	-	6,631,207,759
Western Ha Noi Water Joint Stock Company	-	9,145,980,900
Vietnam Float Glass Co., Ltd	-	813,385,600
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	-	66,210,880
	6,097,512,969	23,880,988,963

	Closing balance VND	Opening balance VND
Long-term trade receivables		
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	2,142,749,698	2,142,749,698
	2,142,749,698	2,142,749,698
Other short-term receivables		
Cau Duong Refractory Brick Joint Stock Company	2,701,986,296	2,701,986,296
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	2,006,710,000	2,006,710,000
Petroleum Internal and External Equipment Joint Stock Company	987,000,000	-
GELEX Ninh Thuan Energy Co., Ltd	53,263,409	47,053,301
GELEX Group Joint Stock Company	-	35,445,804,588
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	-	750,952,000
	5,748,959,705	40,952,506,185
Short-term advances to suppliers		
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	500,000,000	4,266,499,134
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	244,594,036	244,594,036
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	-	1,313,905,941
	744,594,036	5,824,999,111
Short-term trade payables		
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	46,892,446,530	57,280,103,801
Vinafacade Joint Stock Company	1,162,476,935	1,162,476,935
GELEX Group Joint Stock Company	97,438,572	-
Tu Son Tile Joint Stock Company	-	264,377,196
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	-	1,047,613,536
	48,152,362,037	59,754,571,468
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
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	-
Short-term loans (i)		
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	-

(i) Representing unsecured loans with a term of 06 months, bearing interest 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	1,773,000,000	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	8,378,961,000	7,714,705,001
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
Board of Supervisors	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 (*)	-	-
	10,231,961,000	9,211,705,001

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

48. 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.

48. 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
Preparer

Nguyen Thi Hoang Ngan
Chief Accountant



Luong Thanh Tung
Chief Executive Officer