CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX ***GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY*** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** ---
Số/No.: 37/2026/CBTT-HTGL	*Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026* *Hanoi, April 28, 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: **- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

To: ***- State Securities Commission of Vietnam***
- Hochiminh Stock Exchange

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

Name of organization: GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

- Mã chứng khoán/ *Stock code:* GEL
- Địa chỉ: Tòa nhà GELEX, số 52 Lê Đại Hành, phường Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam

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

- Điện thoại liên hệ/*Tel.:* 024 7306 3628 Fax:
- E-mail: gelexenergy@gmail.com

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

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

- Báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2026 và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý I năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.

  The Consolidated Financial Statements for Quarter I 2026 and The Explanatory document on fluctuations in profit after tax in the Separate Financial Statements for Q1 2026 Compared to the Same Period in 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/04/2026 tại đường dẫn: https://gelex-infra.vn/doc-cat/bao-cao-tai-chinh

This information was published on the company's website on April 29, 2026, as in the link: https://gelex-infra.vn/doc-cat/bao-cao-tai-chinh

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 quý I năm 2026 và Văn bản giải trình/ *The Consolidated Financial Statements for Quarter I 2026 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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0107652657, E=CONGBOTHONGTIN@GELEX-INFRA.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.04.29 17:34:21+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 13.0.1

HẠ TẦNG GELEX
GELEX INFRA

Số: 69 /HTGL/CV-TCKH

V/v: *Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025*
Re: Explanation of Profit after tax fluctuations in the Financial statements 1st Quarter of 2026 compared to the same period of 2025

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026
Hanoi, April 29th, 2026

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh

To: ***The State Securities Commission***
Ho Chi Minh City Stock Exchange

- *Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;*
  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;

- *Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh Quý 1/2026 của Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX.*
  Pursuant to the financial results for 1st Quarter of 2026 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 trên Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

GELEX INFRA Joint Stock Company - Stock Code GEL provides explanation of profit after tax fluctuations in the Financial statements 1st Quarter of 2026 compared to the same period of 2025 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 Quý 1/2026 *Profit after tax for 1st Quarter of 2026*	Tỷ đồng *VND billion*	(318.994)	12.593
2	Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2025 *Profit after tax for 1st Quarter of 2025*	Tỷ đồng *VND billion*	6.647	211.795
3	Biến động so với cùng kỳ năm trước *Variances compared to the same period last year*	Tỷ đồng *VND billion*	(325.641)	(199.202)
4	Tỷ lệ biến động so với cùng kỳ năm trước (*) *Variance percentage compared to the same period last year*	%	(4.898,80%)	(94,05%)

(*) LNST trên Báo cáo riêng giảm 325,641 tỷ đồng, từ lãi 6,647 tỷ đồng (Quý 1/2025) sang lỗ 318,994 tỷ đồng (Quý 1/2026).

(*) Profit after tax in Separate financial statements decreased by VND 325.641 billion, from a profit of VND 6.647 billion in Q1 2025 to a loss of VND 318.994 billion in Q1 2026.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1/2026 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 325,641 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước, cụ thể từ lãi 6,647 tỷ đồng (Quý 1/2025) sang lỗ 318,994 tỷ đồng (Quý 1/2026). Mức giảm này chủ yếu do trong năm Quý 1/2026, Công ty đã đẩy mạnh đầu tư các dự án trong lĩnh vực hạ tầng và bất động sản chủ yếu thông qua việc huy động vốn vay, dẫn đến chi phí tài chính (lãi vay) tăng.

Profit after corporate income tax for Q1 2026 in the separate financial statements decreased by VND 325.641 billion compared with the same period last year, specifically from a profit of VND 6.647 billion in Q1 2025 to a loss of VND 318.994 billion in Q1 2026. This decrease was mainly attributable to the Company's accelerated investments in infrastructure and real estate projects during Q1 2026 through additional borrowings, which resulted in an increase in financial expenses (interest expenses).

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

1. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp/ *Net profit after tax*

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1 năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất giảm 199,202 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ các nguyên nhân sau:

Profit after corporate income tax for 1st Quarter of 2026 in the consolidated financial statements decreased by VND 199.202 billion compared with the same period last year, mainly due to the following reasons:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 99,85 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ sự tăng trưởng tích cực về doanh thu từ tất cả các lĩnh vực như sản xuất vật liệu xây dựng và sản xuất, cung cấp nước sạch

  Gross profit from sales and rendering of services increased by VND 99.85 billion compared with the same period last year, mainly driven by positive revenue growth across all business segments, including materials manufacturing, and the production and supply of clean water.

- Chi phí tài chính tăng 321,765 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do trong năm Quý 1/2026, Công ty đã đẩy mạnh đầu tư các dự án trong lĩnh vực hạ tầng và bất động sản chủ yếu thông qua việc huy động vốn vay, dẫn đến chi phí tài chính (lãi vay) tăng.

  Financial expeneses increased by VND 321.765 billion compared with the same period last year, mainly because during Q1/2026, the Company accelerated investments in infrastructure and real estate projects through additional borrowings, resulting in an increase rise in financial expenses (interest expenses).

- Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp tăng 48,34 tỷ đồng với cùng kỳ năm trước tương ứng với sự tăng trưởng của doanh thu bán hàng.

  Selling and administrative expenses increased by VND 48.34 billion compared with the same period last year, in line with the growth in sales revenue.

2. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ/ *Profit after tax attributable to the Holding Company*

Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2026 là -199,95 tỷ, giảm 290,99 tỷ so với số liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2025. Nguyên nhân

chủ yếu là do lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính riêng giảm như đã giải trình trong mục I nêu trên làm ảnh hưởng trực tiếp đến chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Profit after tax attributable to the Holding Company in the consolidated financial statements for 1st Quarter of 2026 was negative VND 199.95 billion, representing a decrease of VND 290.99 billion compared with the corresponding figure in the consolidated financial statements for Q1 2025. The principal reason was the decrease in profit after tax in the Separate financial statements, as explained in Section I above, which directly affected the item "Profit after tax attributable to the Holding Company" in the consolidated financial statements.

Trân trọng báo cáo.
Respectfully submitted.

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
DEPUTY CHIEF EXECUTIVE OFFICER

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

Tôn Mạnh Dũng
Ton Manh Dung

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

C.T.C.P
NỘI

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Địa chỉ: Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: Fax:

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 1/2026

HÀ NỘI, THÁNG 04 NĂM 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất	02-41
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-41
Phụ lục 01: Cấu trúc Công ty	42-44
Phụ lục 02: Đầu tư vào đơn vị khác	45-46

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**32.148.507.354.454**	**20.400.221.776.131**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**3.332.347.029.514**	**4.992.455.924.527**
111	1. Tiền		1.539.600.781.303	1.976.403.583.854
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.792.746.248.211	3.016.052.340.673
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**5.873.544.514.055**	**3.700.105.659.255**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		806.290.599.737	806.290.599.737
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(46.922.131.740)	(14.438.251.740)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		5.114.626.046.058	2.908.703.311.258
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(450.000.000)	(450.000.000)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**7.619.407.754.761**	**2.277.884.977.370**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.098.173.871.860	1.115.171.870.308
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	5.810.683.963.081	454.932.287.632
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.065.655.681.563	1.068.564.003.449
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(355.105.761.743)	(360.783.184.019)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**14.429.941.204.499**	**8.676.198.830.711**
141	1. Hàng tồn kho		14.588.407.936.870	8.903.896.769.732
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(158.466.732.371)	(227.697.939.021)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**893.266.851.625**	**753.576.384.268**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	89.971.922.210	33.811.797.774
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		570.221.471.451	705.186.099.977
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	131.231.773.746	14.578.486.517
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		101.841.684.218	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**29.312.264.695.052**	**26.487.036.820.719**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**1.227.458.195.503**	**1.212.631.334.529**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	4.266.810.286	4.266.810.286
215	2. Phải thu dài hạn khác	7	1.312.819.212.140	1.297.992.351.166
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(89.627.826.923)	(89.627.826.923)
220	**II. Tài sản cố định**		**11.141.957.630.809**	**11.327.430.664.994**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.234.055.294.785	10.479.087.438.972
222	- *Nguyên giá*		*21.398.686.989.593*	*21.454.143.558.284*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(11.164.631.694.808)*	*(10.975.056.119.312)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	345.712.644.141	280.121.870.454
225	- *Nguyên giá*		*359.997.928.572*	*284.454.272.251*
226	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(14.285.284.431)*	*(4.332.401.797)*
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	562.189.691.883	568.221.355.568
228	- *Nguyên giá*		*842.737.920.881*	*842.737.920.881*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(280.548.228.998)*	*(274.516.565.313)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**2.554.263.606.977**	**2.576.352.712.945**
241	- Nguyên giá		5.855.581.771.994	15.014.084.659.506
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(3.301.318.165.017)	(12.437.731.946.561)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**2.123.285.962.726**	**7.188.485.941.226**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.123.285.962.726	7.188.485.941.226
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**10.577.740.032.425**	**2.435.659.002.759**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		9.658.737.869.641	1.533.377.584.329
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		198.074.399.557	198.074.399.557
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(69.595.905.238)	(69.595.905.237)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		790.523.668.465	773.802.924.110
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**1.687.559.266.612**	**1.746.477.164.266**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	822.430.716.350	819.226.954.065
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		2.770.540.821	10.245.930.695
273	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		4.846.963.656	4.846.963.656
279	4. Lợi thế thương mại	15	857.511.045.785	912.157.315.850
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**61.460.772.049.506**	**46.887.258.596.850**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**39.028.249.074.925**	**27.924.856.582.678**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**15.882.019.234.793**	**12.275.994.406.682**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.809.782.175.240	1.984.896.960.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	4.533.274.505.288	1.398.122.922.581
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		28.980.397.242	20.720.881.441
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	209.279.463.527	495.027.168.840
315	5. Phải trả người lao động		213.181.126.231	416.458.123.460
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.502.443.786.782	1.322.003.731.518
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	175.361.290.236	142.708.142.426
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	477.203.302.929	339.599.579.151
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	6.635.959.457.969	5.866.412.413.866
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	52.506.440.394	35.207.035.160
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		244.047.288.955	254.837.447.723
330	**II. Nợ dài hạn**		**23.146.229.840.132**	**15.648.862.175.996**
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.564.282.259	204.221.139.971
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.645.230.729.217	2.534.504.234.934
338	3. Phải trả dài hạn khác	21	70.873.350.550	70.287.782.427
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	19.158.460.833.630	11.575.533.829.204
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		743.780.588.945	741.827.075.653
343	6. Dự phòng phải trả dài hạn	22	162.923.970.280	157.835.008.101
344	7. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		363.396.085.251	364.653.105.706

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**22.432.522.974.581**	**18.962.402.014.172**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	24	**22.432.522.974.581**	**18.962.402.014.172**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		8.900.000.000.000	7.900.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*8.900.000.000.000*	*7.900.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn		1.878.880.870.000	-
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		36.590.852.845	37.069.124.843
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		34.511.910.955	30.753.444.504
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		679.739.060.144	664.042.190.890
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		456.710.341.181	456.710.341.181
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		321.664.539.879	540.152.277.538
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*521.618.453.853*	*59.627.808.963*
421b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*(199.953.913.974)*	*480.524.468.575*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.124.425.399.577	9.333.674.635.216
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**61.460.772.049.506**	**46.887.258.596.850**

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

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Tôn Mạnh Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
		(Theo ủy quyền số 49/2026/UQ-TGD ngày 25/04/2026 của Tổng Giám đốc Công ty)
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1/2026	Quý 1/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**25**	**3.591.194.190.208**	**3.011.152.745.123**	**3.591.194.190.208**	**3.011.152.745.123**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	55.139.090.111	26.450.738.947	55.139.090.111	26.450.738.947
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3.536.055.100.097**	**2.984.702.006.176**	**3.536.055.100.097**	**2.984.702.006.176**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	**2.585.364.447.699**	**2.133.861.421.256**	**2.585.364.447.699**	**2.133.861.421.256**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**950.690.652.398**	**850.840.584.920**	**950.690.652.398**	**850.840.584.920**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	108.096.365.697	60.127.950.128	108.096.365.697	60.127.950.128
23	7. Chi phí tài chính	29	474.459.615.121	152.694.052.270	474.459.615.121	152.694.052.270
	Trong đó: Chi phí lãi vay		*297.867.898.775*	*126.418.367.115*	*297.867.898.775*	*126.418.367.115*
25	8. Chi phí bán hàng	30	199.910.952.382	173.575.938.115	199.910.952.382	173.575.938.115
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	273.741.923.869	251.739.860.867	273.741.923.869	251.739.860.867
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		6.386.531.137	(5.386.098.792)	6.386.531.137	(5.386.098.792)
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**117.061.057.860**	**327.572.585.004**	**117.061.057.860**	**327.572.585.004**
31	12. Thu nhập khác	32	15.056.738.462	2.873.384.774	15.056.738.462	2.873.384.774
32	13. Chi phí khác	33	13.077.069.012	5.446.455.072	13.077.069.012	5.446.455.072
40	**14. Lợi nhuận khác**		**1.979.669.450**	**(2.573.070.298)**	**1.979.669.450**	**(2.573.070.298)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1/2026

50	**15.**	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**119.040.727.310**	**324.999.514.706**	**119.040.727.310**	**324.999.514.706**
51	16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	97.018.795.116	97.441.526.472	97.018.795.116	97.441.526.472
52	17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		9.428.903.165	15.763.198.042	9.428.903.165	15.763.198.042
60	**18.**	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**12.593.029.029**	**211.794.790.193**	**12.593.029.029**	**211.794.790.193**
61	**19.**	**Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**(199.953.913.974)**	**91.031.680.553**	**(199.953.913.974)**	**91.031.680.553**
62	**20.**	**Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**212.546.943.003**	**120.763.109.640**	**212.546.943.003**	**120.763.109.640**
70	**21.**	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**-**	**-**	**(230)**	**114**

Đinh Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng

Tôn Mạnh Dũng
Phó Tổng Giám đốc
(Theo ủy quyền số 49/2026/UQ-TGD ngày 25/04/2026 của Tổng Giám đốc Công ty)
Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***119.040.727.310***	***324.999.514.706***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		611.081.426.349	946.660.656.500
03	- Các khoản dự phòng		(20.036.381.512)	(38.680.900.403)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái đo đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		61.275.561.480	(5.700.514.106)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(52.160.959.074)	(50.877.760.146)
06	- Chi phí lãi vay		297.867.898.775	126.418.367.115
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***1.017.068.273.328***	***1.302.819.363.666***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(168.706.495.439)	123.790.307.024
10	- Tăng giảm hàng tồn kho		248.430.366.137	(218.431.885.378)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		(591.337.974.517)	(647.410.421.451)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(59.363.886.721)	(40.969.005.173)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(263.161.008.343)	(122.092.886.446)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(383.226.603.426)	(315.185.007.843)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.766.934.151)	(28.610.955.731)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***(217.064.263.132)***	***53.909.508.668***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(456.803.904.507)	(1.202.376.851.564)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	75.819.672
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.741.179.786.132)	(1.477.060.981.651)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		552.865.357.841	1.398.613.888.619
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(13.419.061.685.309)	(881.559.069.789)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.839.199.130.000	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		97.979.366.042	74.628.148.108
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(13.127.001.522.065)***	***(2.087.679.046.605)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.475.402.085.691	3.000.001
32	1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		13.182.185.224.533	3.305.162.021.884
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(4.928.914.288.589)	(1.989.165.664.542)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(18.775.346.069)	(18.407.427.323)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(29.198.431.111)	8.750.347.465
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***11.680.699.244.455***	***1.306.342.277.485***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ kế toán**		**(1.663.366.540.742)**	**(727.427.260.452)**
				3.216.476.205.111
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ kế toán**		**4.992.455.924.527**	
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.257.645.729	1.966.104.228
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ kế toán**	**3**	**3.332.347.029.514**	**2.491.015.048.887**

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Tôn Mạnh Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
		(Theo ủy quyền số 49/2026/UQ-TGD ngày 25/04/2026 của Tổng Giám đốc Công ty)
		Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 1/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Hạ Tầng Gelex ("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, với ngày chính thức giao dịch là ngày 06 tháng 02 năm 2026

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội.

Hoạt động chính

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con trong kỳ kế toán hiện tại 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 thi công xây dựng, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được thực hiện theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, 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.

Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết trực tiếp của Công ty tại ngày ngày 31 tháng 03 năm 2026 được trình bày chi tiết trong Phụ lục 01 kèm theo.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng ("Titan Hải Phòng"): Ngày 04 tháng 02 năm 2026, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm là 900.018.000.000 VND theo phương án phát hành tăng vốn của Titan Hải Phòng

Góp thêm vốn điều lệ vào Công ty TNHH FIH (Vienam) ("FIH"): Ngày 06 và ngày 10 tháng 02 năm 2026, Công ty đã thực hiện chuyển tiền góp tăng thêm là 3.331.763.000.000 VND theo phương án tăng vốn của FIH.

Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Titan Corporation ("Titan Corp") : Ngày 23 tháng 03 năm 2026, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm là 31.752.000.000 VND theo phương án phát hành tăng vốn của Công ty TNHH Titan Corporation.

Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng không Masterise ("MAI") : Ngày 13 tháng 02 năm 2026, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm là 8.062.500.000.000 VND theo phương án phát hành tăng vốn của Công ty MAI.

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.

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 trực tiếp lần lượt là 34,79% và 34,87% vốn điều lệ và nhận chuyển nhượng gián tiếp thông qua Công ty TNHH G&F Residence – công ty con gián tiếp của Công ty - với tỷ lệ lần lượt là 65,00% và 65,00% vốn điều lệ.

Ngày 30 tháng 03 năm 2026, Công ty CP Viglacera Thăng Long và Công ty CP Viglacera Hà Nội đã hoàn thành việc sáp nhập vào Công ty CP Viglacera Tiên Sơn - Công ty con gián tiếp của Công ty theo hình thức hoán đổi cổ phiếu.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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.

2.3 . Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2026 bao gồm các báo cáo tài chính Quý 1/2026 của Công ty và các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/03/2026. 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 kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

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

2.4 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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 giữa niên độ của kỳ kế toán 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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 Nhóm 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 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 đơn vị góp vốn liên doanh, 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.

2.5 . Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các 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 giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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.

2.6 . 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 tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm 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 (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay… được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ 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 trên cơ sở dự thu.

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

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 kỳ kế toán theo các quy định hiện hành.

2.8 . Các khoản 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.

2.9 . 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.

2.10 . Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao 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.

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

2.11 . 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.

2.12 . Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 - 10 năm
Phần mềm máy tính	03 - 08 năm
Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu..	03 - 12 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	10 - 50 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không trích hao mòn
Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	40 - 50 năm
Quyền khai thác tài nguyên	10 - 43 năm
Các tài sản khác	03 - 20 năm

2.13 . 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.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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:

Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05 - 10 năm

2.14 . 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.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Cơ sở Hạ tầng	34 - 51 năm

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.

2.15 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hoạt động được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí chờ phân bổ 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
- Các chi phí khác.

2.16 . 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 kỳ hoạt động 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 kỳ 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 kỳ. 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 kỳ.

Đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản, Công ty trích trước các khoản chi phí theo phương án đầu tư được phê duyệt nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu nghiệm thu khối lượng để tạm tính giá vốn cho phần hàng hoá bất động sản đã bán và bất động sản đầu tư đã cho thuê trong kỳ, phù hợp với doanh thu đã ghi nhận.

2.17 . 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 kỳ kế toán.

2.18 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

2.20 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch (là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch).

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;

- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;

Đối với một phần hoặc toàn bộ giá trị nợ phải thu có gốc ngoại tệ đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi không thực hiện đánh giá lại.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.21 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng, giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu).

Chênh lệch đánh giá lại tài sản phản ánh chênh lệch phát sinh do việc Công ty mẹ ghi nhận tăng giá trị các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và khi đánh giá lại tại thời điểm bàn giao sang công ty cổ phần. Chênh lệch này được ghi giảm vào khoản mục chênh lệch đánh giá lại tài sản trên báo cáo tài chính hợp nhất theo hướng dẫn của Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

2.22 . Cổ phiếu mua lại của chính Công ty

Cổ phiếu mua lại của chính Công ty trước ngày Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 có hiệu lực (ngày 01 tháng 01 năm 2021) nhưng chưa bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu mua lại của chính Công ty sau ngày 01 tháng 01 năm 2021 sẽ được hủy bỏ và điều chỉnh giảm vốn chủ sở hữu của Công ty

2.23 . Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

- *Quỹ đầu tư và phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

- *Cổ tức*

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và các công ty con và thông báo ngày chốt quyền nhận của tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.24 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- 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:

- 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;
- 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;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

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.

2.25 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ 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.

2.27 . Các 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.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	399.036.211.592	13.119.350.217
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.139.224.689.711	1.962.239.619.380
Tiền đang chuyển	1.339.880.000	1.044.614.257
Các khoản tương đương tiền	1.792.746.248.211	3.016.052.340.673
	3.332.347.029.514	**4.992.455.924.527**

4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cổ phiếu	186.019.771.740	186.019.771.740
Trái phiếu	620.270.827.997	620.270.827.997
	806.290.599.737	**806.290.599.737**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	*(46.922.131.740)*	*(14.438.251.740)*

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	3.416.416.268.783	2.508.150.470.024
Trái phiếu	409.254.356	-
Cho vay	1.697.800.522.919	400.450.000.000
Đầu tư đến ngày đáo hạn khác	-	102.841.234
	5.114.626.046.058	**2.908.703.311.258**
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	*(450.000.000)*	*(450.000.000)*
Dài hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	20.000.000	-
Trái phiếu	1.650.000.000	1.670.000.000
Cho vay	788.771.368.465	772.050.624.110
Đầu tư đến ngày đáo hạn khác	82.300.000	82.300.000
	790.523.668.465	**773.802.924.110**

c) Đầu tư vào đơn vị khác

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	9.658.737.869.641	1.533.377.584.329
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	198.074.399.557	198.074.399.557
(Chi tiết theo Phụ lục 02 - Đầu tư vào đơn vị khác)	**9.856.812.269.198**	**1.731.451.983.886**
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	*(69.595.905.238)*	*(69.595.905.237)*

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Phải thu KH liên quan đến SXKD VLXD	525.387.526.244	578.121.642.507
Phải thu KH liên quan đến bán, cho thuê BĐS, Hạ tầng KCN	231.180.580.873	242.895.931.731
Phải thu khách hàng liên quan hoạt động SXKD nước sạch	281.565.984.088	221.959.540.568
Các khoản phải thu khách hàng khác	60.039.780.655	72.194.755.502
	1.098.173.871.860	**1.115.171.870.308**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	74.756.179.739	122.364.400.769
Dài hạn		
Các khoản phải thu khách hàng khác	4.266.810.286	4.266.810.286
	4.266.810.286	**4.266.810.286**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	2.142.749.698	2.142.749.698

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Vạn Ninh	292.155.315	67.034.454.253
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	63.814.763.442	63.814.763.442
Công ty Cổ Phần VINA Đại Phước	30.173.099.432	30.173.099.432
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	-	22.622.848.128
Công ty Cổ phần SCI E&C	14.411.737.348	20.617.019.172
Công ty Cổ phần Chế tạo bơm Hải Dương	16.469.719.249	16.469.719.249
Trả trước cho người bán thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vốn	5.293.701.400.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	391.821.088.295	234.200.383.956
	5.810.683.963.081	**454.932.287.632**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	7.727.412.115	744.594.036

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Phải thu về tiền tạm ứng ngắn hạn	99.018.275.186	102.639.688.496
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	67.281.340.613	85.562.210.655
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay ngắn hạn	-	51.652.399.811
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia ngắn hạn	1.725.075.000	-
Phải thu hộ theo biên bản cấn trừ công nợ 3 bên	34.381.022.890	34.381.022.890
Tiền sử dụng đất, bồi thường và chi phí khác	37.255.412.361	33.642.634.419
Tiền đề bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	17.570.975.711	13.659.462.508
Phải thu tiền hợp tác kinh doanh ngắn hạn	619.440.500.000	619.440.500.000
Các khoản phải thu khác ngắn hạn	188.983.079.802	127.586.084.670
	1.065.655.681.563	**1.068.564.003.449**
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	4.708.696.296	4.708.696.296
Dài hạn		
Phải thu về tiền tạm ứng dài hạn	200.000.000	-
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	62.926.150.674	54.169.456.832
Tiền đề bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	1.115.895.254.865	1.115.880.999.414
Các khoản phải thu khác dài hạn	133.797.806.601	127.941.894.920
	1.312.819.212.140	**1.297.992.351.166**
Trong đó:		
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	750.952.000	750.952.000

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/03/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	59.308.002.874	-	64.507.652.295	-
Nguyên liệu, vật liệu	692.857.055.394	(32.073.885.875)	627.441.897.617	(32.161.678.773)
Công cụ, dụng cụ	108.069.246.787	(9.150.353.238)	106.373.736.647	(8.191.343.832)
Chi phí sản xuất kinh doanl	11.830.137.585.009	(3.181.585.311)	5.956.361.732.939	(3.181.585.311)
Thành phẩm	1.698.937.746.740	(100.409.485.237)	1.882.942.132.092	(171.582.680.269)
Hàng hoá	191.903.760.820	(8.832.578.825)	221.414.247.497	(9.463.074.793)
Hàng gửi đi bán	7.194.539.248	(4.818.843.885)	44.855.370.645	(3.117.576.043)
	14.588.407.936.870	**(158.466.732.371)**	**8.903.896.769.732**	**(227.697.939.021)**

9 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn	26.140.242.347	20.554.257.854
Chi phí môi giới, chiết khấu	-	3.337.100.000
Chi phí bảo hiểm ngắn hạn	1.034.930.323	2.138.811.647
Chi phí sửa chữa tài sản cố định ngắn hạn	887.380.181	1.120.345.462
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng ngắn hạn	13.721.390.041	669.866.878
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	4.528.253.489	285.637.818
Chi phí bán hàng chờ kết chuyển	7.228.498.947	-
Các khoản chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	36.431.226.882	5.705.778.115
	89.971.922.210	**33.811.797.774**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	50.238.133.296	62.946.828.462
Chi phí sửa chữa tài sản cố định dài hạn	97.101.418.825	103.433.235.038
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng dài hạn	661.224.696.470	636.148.952.032
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	-	760.020.590
Các khoản chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	13.866.467.759	15.937.917.942
	822.430.716.350	**819.226.954.065**

10 - TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.633.074.005.158	9.274.348.665.422	446.721.683.102	87.065.048.671	12.934.155.931	21.454.143.558.284
- Mua trong kỳ kế toán	-	9.262.193.733	653.898.727	493.514.889	-	10.409.607.349
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.615.554.014	-	1.225.595.818	-	-	5.841.149.832
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	-	310.190.909	-	-	310.190.909
- Thanh lý, nhượng bán	-	(72.017.516.781)	-	-	-	(72.017.516.781)
Số dư cuối kỳ kế toán	**11.637.689.559.172**	**9.211.593.342.374**	**448.911.368.556**	**87.558.563.560**	**12.934.155.931**	**21.398.686.989.593**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu 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
- Khấu hao trong kỳ kế toán	125.790.291.452	115.489.069.682	6.720.710.024	1.696.968.358	252.288.214	249.949.327.730
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	3.735.873.790	90.982.407	-	-	3.826.856.197
- Thanh lý, nhượng bán	-	(64.338.276.351)	-	-	-	(64.338.276.351)
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	-	99.920.417	37.663.502	-	84.001	137.667.920
Số dư cuối kỳ kế toán	**4.625.615.081.347**	**6.168.933.316.695**	**321.332.838.289**	**38.863.465.331**	**9.886.993.146**	**11.164.631.694.808**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	7.133.249.215.263	3.160.401.936.265	132.238.200.746	49.898.551.698	3.299.535.000	10.479.087.438.972
Tại ngày cuối kỳ kế toán	**7.012.074.477.825**	**3.042.660.025.679**	**127.578.530.267**	**48.695.098.229**	**3.047.162.785**	**10.234.055.294.785**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận	Thiết bị, dụng cụ	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	272.412.322.085	12.041.950.166	-	284.454.272.251
- Thuê tài chính trong kỳ	84.909.410.963	-	-	84.909.410.963
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(9.056.663.733)	(309.090.909)	-	(9.365.754.642)
Số dư cuối kỳ kế toán	**348.265.069.315**	**11.732.859.257**	-	**359.997.928.572**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.391.873.457	1.940.528.340	-	4.332.401.797
- Khấu hao trong kỳ kế toán	13.016.044.439	763.694.392	-	13.779.738.831
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(3.735.873.790)	(90.982.407)	-	(3.826.856.197)
Số dư cuối kỳ kế toán	**11.672.044.106**	**2.613.240.325**	-	**14.285.284.431**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	270.020.448.628	10.101.421.826	-	280.121.870.454
Tại ngày cuối kỳ kế toán	**336.593.025.209**	**9.119.618.932**	-	**345.712.644.141**

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Quyền khai thác tài nguyên	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	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
Số dư cuối kỳ kế toán	**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**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	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
- Khấu hao trong kỳ kế toán	2.304.878.359	41.318.587	371.417.352	546.693.449	2.658.918.466	108.437.472	6.031.663.685
Số dư cuối kỳ kế toán	**122.543.639.273**	**1.091.304.189**	**14.409.632.764**	**51.006.079.785**	**89.328.846.430**	**2.168.726.557**	**280.548.228.998**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	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
Tại ngày cuối kỳ kế toán	**181.571.134.594**	**2.214.182.748**	**9.252.724.102**	**66.208.215.806**	**296.437.163.356**	**6.506.271.277**	**562.189.691.883**

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.120.898.766.823	12.893.185.892.683	15.014.084.659.506
- Mua trong kỳ	101.686.076.000	105.991.030.734	207.677.106.734
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	53.682.013.335	53.682.013.335
- Tăng/ Giảm khác	-	(9.419.862.007.581)	(9.419.862.007.581)
Số dư cuối kỳ kế toán	**2.222.584.842.823**	**3.632.996.929.171**	**5.855.581.771.994**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	548.751.233.124	11.888.980.713.437	12.437.731.946.561
- Khấu hao trong kỳ	114.867.923.434	172.007.256.481	286.875.179.915
- Tăng/Giảm khác	-	(9.419.862.007.581)	(9.419.862.007.581)
Số dư cuối kỳ kế toán	**663.619.156.558**	**2.641.125.962.337**	**3.304.745.118.895**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.572.147.533.699	1.004.205.179.246	2.576.352.712.945
Tại ngày cuối kỳ kế toán	**1.558.965.686.265**	**991.870.966.834**	**2.550.836.653.099**

14 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	-	1.778.012.649.058
Dự án ĐTXD hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuâ	1.266.269.129.420	1.173.124.664.424
Dự án Khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2	-	808.601.710.630
Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	-	661.871.582.950
Dự án Khu công nghiệp Phong Điền - Viglacera, Huế	-	495.880.629.532
Dự án Khu công nghiệp Vimariel	-	495.616.648.140
Dự án Khu công nghiệp Dốc Đá Trắng	-	428.759.391.354
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	285.507.989.220	285.506.566.036
Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải	-	209.457.346.576
Dự án Khu công nghiệp Yên Mỹ	-	101.613.007.202
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	175.961.791.766	175.961.791.766
Dự án Trạm XLNT 3000m3 Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	36.225.673.561	36.225.673.561
Dự án Trạm 3.500m3 Khu công nghiệp Hải Yên	42.796.961.081	42.796.961.081
Khác	316.524.417.678	495.057.318.916
	2.123.285.962.726	**7.188.485.941.226**

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026
	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.856.282.305.518
Số dư cuối kỳ kế toán	**1.856.282.305.518**
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	944.124.989.668
- Phân bổ trong kỳ kế toán	*54.646.270.065*
Số dư cuối kỳ kế toán	**998.771.259.733**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	912.157.315.850
Tại ngày cuối kỳ kế toán	**857.511.045.785**

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh VLXD	1.036.878.983.126	1.181.664.473.867
Phải trả liên quan đến hoạt động bán, cho thuê BĐS và hạ tầng KCN	316.678.573.881	402.595.119.650
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước	378.494.951.218	305.949.861.442
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn khác khác	77.729.667.015	94.687.505.557
	1.809.782.175.240	**1.984.896.960.516**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	34.754.409.674	48.152.362.037

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trả trước từ khách hàng thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	1.079.545.013.853	857.140.154.703
Trả trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	237.765.031.663	194.813.224.220
Trả trước từ khách hàng mua nhà	162.855.430.513	175.641.432.455
Trả trước từ người mua thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vốn	2.839.199.130.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	213.909.899.259	170.528.111.203
	4.533.274.505.288	**1.398.122.922.581**

18 - THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ kế toán	Số đã thực nộp trong kỳ kế toán	Số phải thu cuối kỳ kế toán	Số phải nộp cuối kỳ kế toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	5.160.798.197	23.936.845.506	84.318.953.777	93.471.723.323	116.832.695.921	18.500.380.039
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	22.689.703	109.998	687.240.457	671.202.355	6.541.603	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.799.756.868	378.863.056.296	97.480.253.352	383.226.603.426	4.755.895.150	96.075.826.806
Thuế Thu nhập cá nhân	3.193.233.201	8.435.081.131	29.031.895.918	34.771.366.410	6.148.822.318	5.651.199.756
Thuế Tài nguyên	-	1.331.514.581	3.265.296.685	3.571.213.257	21.482.172	1.047.080.181
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	3.624.773.074	22.186.321.493	5.618.478.388	2.091.719.511	2.722.903.364	24.811.210.660
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	-	-	-
Các loại thuế khác	777.235.474	60.274.239.835	16.835.993.438	13.640.806.466	743.433.218	63.193.766.084
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-
	14.578.486.517	**495.027.168.840**	**237.238.112.015**	**531.444.634.748**	**131.231.773.746**	**209.279.463.527**

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng ngắn hạn	1.121.910.993.177	1.088.722.763.103
Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	107.414.330.878	98.224.491.403
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Ptc.Ltd	41.133.350.478	29.319.390.245
Chi phí tổ chức du lịch cho đại lý	16.808.000.000	20.308.000.000
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp	29.760.205.777	16.650.777.361
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu thương mại, môi giới	62.460.647.372	14.495.544.000
Chi phí trích trước khấu hao dây chuyền Nhà máy bê tông khí	45.029.984.791	-
Các khoản chi phí phải trả ngắn hạn khác	77.926.274.309	54.282.765.406
	1.502.443.786.782	**1.322.003.731.518**
Dài hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng dài hạn	118.025.723	202.776.000.335
Lãi vay dự trả dài hạn	1.446.256.536	1.445.139.636
	1.564.282.259	**204.221.139.971**

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	136.599.164.746	130.959.836.484
Các khoản daonh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	38.762.125.490	11.748.305.942
	175.361.290.236	**142.708.142.426**
Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	2.645.230.729.217	2.534.504.234.934
	2.645.230.729.217	**2.534.504.234.934**

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	138.934.729.619	45.722.750.036
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng KCN và mua đất, nhà, thuê mặt bằng củ	18.304.423.780	43.558.063.000
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 cấn trừ công nợ 3 bên	34.381.022.890	34.381.022.890
Phải trả các tổ đội thi công	22.414.393.842	32.250.312.221
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	45.626.402.500	30.819.409.378
Phải trả về hợp đồng hợp tác kinh doanh	28.106.300.000	28.106.300.000
Phải trả lãi vay ngắn hạn	51.625.260.276	26.109.326.219
Các khoản phải trả khác ngắn hạn	99.067.369.181	59.908.994.566
	477.203.302.929	**339.599.579.151**

Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	51.625.260.276	57.366.502.343
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	70.873.350.550	69.455.476.927
Các khoản phải trả khác dài hạn	-	832.305.500
	70.873.350.550	**70.287.782.427**

22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp ngắn hạn	23.919.652.656	23.228.906.988
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	6.085.924.832	6.231.594.832
Các khoản dự phòng phải trả ngắn hạn khác	22.500.862.906	5.746.533.340
	52.506.440.394	**35.207.035.160**
Dài hạn		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp dài hạn	142.750.836.396	137.681.590.646
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	5.488.891.024	5.469.174.595
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.136.276.860	1.136.276.860
Các khoản dự phòng phải trả dài hạn khác	13.547.966.000	13.547.966.000
	162.923.970.280	**157.835.008.101**

23 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026 VND	Trong kỳ VND		31/03/2026 VND
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn	3.914.313.252.059	3.363.953.993.034	2.574.308.527.687	4.703.958.717.406
Vay dài hạn đến hạn trả	1.952.099.161.807	243.595.005.019	263.693.426.263	1.932.000.740.563
	5.866.412.413.866	**3.607.548.998.053**	**2.838.001.953.950**	**6.635.959.457.969**
b) Vay dài hạn				
Vay dài hạn	13.465.451.001.829	9.818.231.231.499	2.354.605.760.902	20.929.076.472.426
Nợ thuê tài chính dài hạn	100.649.227.807	79.511.220.029	18.775.346.069	161.385.101.767
	13.566.100.229.636	**9.897.742.451.528**	**2.373.381.106.971**	**21.090.461.574.193**

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác 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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025									
Số dư đầu năm trước	**7.900.000.000.000**	-	-	**20.596.132.358**	**584.805.790.270**	**456.710.341.181**	**186.526.831.496**	**7.498.889.073.309**	**16.647.528.168.614**
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-					-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-			91.031.680.553	120.763.109.640	211.794.790.193
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	215.417.312	-	(215.417.312)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(719.874.492)	(2.090.577.646)	(2.810.452.138)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(339.537.407)	(985.462.593)	(1.325.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-					-
Mua công ty con	-	-	-	-			2.140.110	614.978.627.528	614.980.767.638
Thoái công ty con	-	-	-	-					-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(322.339.328)	-	-	1.232.827.629	903.995.317	1.814.483.618
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-					-
Điều chỉnh giảm LNST khác	-	-	-	2.608.254.425	-	-	(510.647.270)	1.902.554.912	4.000.162.067
Số dư cuối kỳ	**7.900.000.000.000**	-	-	**22.882.047.455**	**585.021.207.582**	**456.710.341.181**	**277.008.003.307**	**8.234.361.320.467**	**17.475.982.919.992**
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026									
Số dư đầu năm nay	**7.900.000.000.000**	-	**37.069.124.843**	**30.753.444.504**	**664.042.190.890**	**456.710.341.181**	**540.152.277.538**	**9.333.674.635.216**	**18.962.402.014.172**
Tăng vốn trong kỳ này	1.000.000.000.000	1.879.351.330.000	-	-	-	-	-	-	2.879.351.330.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	(199.953.913.974)	212.546.943.003	12.593.029.029
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	15.696.869.254	-	(15.696.869.254)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(2.590.693.088)	(5.299.056.053)	(7.889.749.141)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(172.799.550)	(325.200.450)	(498.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	(16.071.355.000)	(16.071.355.000)
Mua công ty con	-	-	-	-	-	-	(419.215.691)	596.521.215.691	596.102.000.000
Thoái công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	760.193.260	-	-	-	754.730.829	1.514.924.089
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng/giảm khác	-	(470.460.000)	(478.271.998)	2.998.273.191	-	-	345.753.898	2.623.486.341	5.018.781.432
Số dư cuối kỳ này	**8.900.000.000.000**	**1.878.880.870.000**	**36.590.852.845**	**34.511.910.955**	**679.739.060.144**	**456.710.341.181**	**321.664.539.879**	**10.124.425.399.577**	**22.432.522.974.581**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2026		01/01/2026	
	VND	%	VND	%
CTCP Tập đoàn GELEX	6.249.000.000.000	70,21%	6.249.000.000.000	79,10%
Các cổ đông khác	2.651.000.000.000	29,79%	1.651.000.000.000	20,90%
	8.900.000.000.000	**100,00%**	**7.900.000.000.000**	**100,00%**

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn góp đầu kỳ	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	1.000.000.000.000	
Vốn góp cuối kỳ	**8.900.000.000.000**	**7.900.000.000.000**

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	890.000.000	790.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*890.000.000*	*790.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- *Cổ phiếu phổ thông*	*890.000.000*	*790.000.000*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

25 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu từ sản xuất, kinh doanh VLXD	2.161.529.879.806	1.452.149.140.676
Doanh thu từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các DV phụ trợ khác	1.132.462.349.456	1.415.440.250.352
Doanh thu cung cấp nước	244.886.093.714	129.998.476.604
Doanh thu khác	52.315.867.232	13.564.877.491
	3.591.194.190.208	**3.011.152.745.123**

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	51.426.421.107	24.306.145.463
Hàng bán bị trả lại	3.283.656.432	1.925.260.817
Giảm giá hàng bán	429.012.572	219.332.667
	55.139.090.111	**26.450.738.947**

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Giá vốn từ sản xuất, kinh doanh VLXD	1.757.991.035.525	1.178.407.081.543
Giá vốn từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các DV phụ trợ khác	648.426.090.991	840.157.410.087
Giá vốn cung cấp nước	149.548.210.032	107.827.630.721
Giá vốn khác	29.399.111.150	7.469.298.905
	2.585.364.447.699	**2.133.861.421.256**

28 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu	95.112.766.514	56.263.858.938
Lãi chênh lệch tỷ giá	12.983.599.183	3.841.441.124
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	22.650.066
	108.096.365.697	**60.127.950.128**

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	297.867.898.775	126.418.367.115
Phí Upas, phí và lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	20.528.593.027	-
Lỗ kinh doanh chứng khoán	-	16.534.962.908
Hoàn nhập lỗ/Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	42.951.807.443	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá	64.632.493.125	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	32.483.880.000	2.172.586.287
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	15.983.606.740	-
Chi phí tài chính khác	11.336.011	7.568.135.960
	474.459.615.121	**152.694.052.270**

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	6.188.822.968	6.935.530.221
Chi phí nhân công	38.722.807.108	30.889.857.807
Chi phí khấu hao tài sản cố định	881.373.816	743.782.839
Chi phí dịch vụ mua ngoài	103.188.822.299	81.179.742.764
Chi phí khác bằng tiền	50.929.126.191	53.827.024.484
	199.910.952.382	**173.575.938.115**

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	4.190.226.634	3.709.908.935
Chi phí nhân công	114.614.657.015	93.671.028.343
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.160.623.805	6.078.793.975
Thuế, phí, lệ phí	8.193.440.546	7.961.387.702
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	1.415.053.688	2.123.402.475
Phân bổ lợi thế thương mại	54.646.270.065	44.567.328.130
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.364.723.650	40.343.264.736
Chi phí khác bằng tiền	48.156.928.467	53.284.746.571
	273.741.923.869	**251.739.860.867**

32 . THU NHẬP KHÁC

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Thu nhập khác	15.056.738.462	2.873.384.774
	15.056.738.462	**2.873.384.774**

33 . CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Các khoản chi phí khác	13.077.069.012	5.446.455.072
	13.077.069.012	**5.446.455.072**

34 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	1.094.702.147.863	926.729.176.124
Chi phí nhân công	394.350.229.758	345.896.600.257
Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại phân bổ	281.574.219.612	883.043.108.151
Chi phí dịch vụ mua ngoài	459.652.765.025	379.006.803.453
(Hoàn nhập)/Trích lập các khoản dự phòng	1.477.208.883	-
Chi phí khác	170.111.774.838	176.988.338.803
	2.401.868.345.979	**2.711.664.026.788**

35 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	97.018.795.116	97.441.526.472
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	9.428.903.165	15.763.198.042
	106.447.698.281	**113.204.724.514**

36 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	(199.953.913.974)	91.031.680.553
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(199.953.913.974)	91.031.680.553
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ kế toán	870.898.876	798.876.404
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(230)**	**114**

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu của Công ty trong kỳ

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát điện GELEX	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	Công ty liên kết
Công ty SanVig - CTCP (1.3)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hưng Yên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	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 Nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	Công ty cùng Tập đoàn

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

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa		
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	151.561.428	-
Công ty SanVig - CTCP (1.3)	18.085.509	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	17.492.547.956	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	15.575.466.500	14.864.304.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	26.640.000	61.590.200
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	15.575.466.500	14.864.304.000
	48.839.767.893	**29.790.198.200**
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	544.589.240	1.090.307.360
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	45.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	1.895.822.415	17.355.416.355
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	38.880.000	13.428.285.424
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	5.870.084.800	25.437.796.870
	8.349.376.455	**57.356.806.009**

Cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.250.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	200.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	900.000.000.000	-
	900.000.000.000	**1.450.000.000.000**
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	32.183.237.632
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	2.803.013.699
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	6.238.356.164	-
	6.238.356.164	**34.986.251.331**
Đi vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	3.145.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát điện GELEX	465.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.695.000.000.000	-
	5.305.000.000.000	**-**
Trả tiền vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.229.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	400.000.000.000	-
	1.629.000.000.000	**-**
Lãi đi vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	45.721.230.139	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	5.527.397.261	-
Công ty TNHH Phát điện GELEX	4.191.369.863	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	13.265.479.452	-
	68.705.476.715	**-**
Góp vốn		
Công ty TNHH Titan Corporation	31.752.000.000	-
Công ty cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	8.062.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	18.750.000.000	-
	8.113.002.000.000	**-**

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	906.238.356.164	-
	906.238.356.164	**-**
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hưng Yên	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	2.826.061.071
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	34.243.289.850	58.178.943.900
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	161.998.135
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	293.200.000	293.200.000
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	34.243.289.850	58.178.943.900
	74.756.179.739	**122.364.400.769**

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**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	7.482.818.079	500.000.000
	7.727.412.115	**744.594.036**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Duống	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
	4.708.696.296	**4.708.696.296**
Phải thu dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	750.952.000
	750.952.000	**750.952.000**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	115.719.223	97.438.572
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	33.447.422.876	46.892.446.530
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	28.790.640	-
	34.754.409.674	**48.152.362.037**
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	32.212.246.577	43.940.474.945
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	1.956.164.384	13.426.027.398
Công ty TNHH Phát điện GELEX	4.191.369.863	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	13.265.479.452	-
	51.625.260.276	**57.366.502.343**
Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	518.000.000.000	1.490.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	300.000.000.000	700.000.000.000
Công ty TNHH Phát điện GELEX	465.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.695.000.000.000	-
	2.978.000.000.000	**2.190.000.000.000**
Vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	2.888.000.000.000	-
	2.888.000.000.000	-

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất này.

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Bảng cân đối kế toán của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 3 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025 do công ty tự lập.

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. Một số chỉ tiêu chính trên bảng cân đối kế toán đã được trình bày lại cho phù hợp với Thông tư 99 như sau:

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

Mã số		Ngày 01/01/2026 (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 31/12/2025)	Ngày 01/01/2026 (Trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99)	Chênh lệch
112	Các khoản tương đương tiền	3.015.369.121.495	3.016.052.340.673	683.219.178
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.508.150.470.024	2.908.703.311.258	400.552.841.234
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	(450.000.000)	(450.000.000)
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	400.450.000.000	-	(400.450.000.000)
135	Phải thu ngắn hạn khác	1.087.935.047.323	1.068.564.003.449	(19.371.043.874)
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(361.233.184.019)	(360.783.184.019)	450.000.000
	Phải thu về cho vay dài hạn	753.465.640.648	-	(753.465.640.648)
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.752.300.000	773.802.924.110	772.050.624.110
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	857.694.192.690	819.226.954.065	(38.467.238.625)
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	20.720.881.441	20.720.881.441
320	Phải trả ngắn hạn khác	360.320.460.592	339.599.579.151	(20.720.881.441)
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	11.614.001.067.829	11.575.533.829.204	(38.467.238.625)
414	Vốn khác của chủ sở hữu	-	37.069.124.843	37.069.124.843
432	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	37.069.124.843	-	(37.069.124.843)

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Tôn Mạnh Dũng**
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc
		(Theo ủy quyền số 49/2026/UQ-TGD ngày 25/04/2026 của Tổng Giám đốc Công ty)

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty con trực tiếp

Tên Công ty	31/03/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	62.46%	62.46%		Phú Thọ	Sản xuất và cung cấp nước sạch
- Tổng Công ty Viglacera - CTCP	50.21%	50.21%		Hà Nội	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng
- Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	65.00%	65.00%		TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, giao thông, công trình thủy lợi
- Công ty TNHH FIH (Vietnam)	100.00%	100.00%		TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý
- Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	70.00%	70.00%		Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

Công ty con gián tiếp

Tên Công ty	31/03/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty Cổ phần Kính Đáp Cầu	43.39%	86.41%		Bắc Ninh	Sản xuất và kinh doanh kính
- Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	32.64%	65.00%		TP. Hồ Chí Minh	Sản xuất các sản phẩm kính
- Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	50.21%	100.00%		Bắc Ninh	Sản xuất các sản phẩm kính
- Công ty Cổ phần Viglacera Vân Hải	49.29%	98.17%		Quảng Ninh	Khai thác và kinh doanh cát, dịch vụ du lịch
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Viglacera	25.61%	51.00%		Lào Cai	Khai thác và kinh doanh khoáng sản
- Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	50.21%	100.00%		Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
- Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	25.64%	51.07%		Phú Thọ	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
- Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn	25.61%	51.00%		Bắc Ninh	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
- Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	25.61%	51.00%		Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
- Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera	48.30%	96.19%		Bắc Ninh	Sản xuất và kinh doanh gạch, panel, bê tông khí chưng áp
- Công ty Cổ phần Bao bì và Má phanh Viglacera	25.61%	51.00%		Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh bao bì, má phanh
- Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long	25.35%	50.48%		Quảng Ninh	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

-	Công ty Cổ phần Từ Liêm	28.08%	55.92%	Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
-	Công ty Cổ phần 382 Đông Anh	25.61%	51.00%	Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
-	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Hữu Hưng	25.61%	51.00%	Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
-	Công ty Cổ phần Tư vấn Viglacera	38.61%	76.89%	Hà Nội	Lập dự án, thiết kế các công trình
-	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên M	30.13%	60.00%	Hưng Yên	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
-	Công ty ViMariel - CTCP	50.18%	99.95%	Cuba	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
-	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	41.85%	71.70%	Thái Nguyên	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
-	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	25.61%	51.00%	Hưng Yên	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
-	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	27.62%	55.00%	Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
-	Công ty Cổ phần Vigalcera Phú Thọ	68.54%	94.44%	Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
-	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	25.94%	92.38%	Hà Tĩnh	Sản xuất vật liệu xây dựng
-	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	46.60%	92.82%	Phú Thọ	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
-	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	30.11%	59.96%	Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
-	Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera	50.21%	100.00%	Hà Nội	Kinh doanh sứ vệ sinh, sen vòi và vật liệu xây dựng
-	Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	25.62%	100.00%	Hà Nội	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
-	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	43.39%	100.00%	Bắc Ninh	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
-	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	25.35%	100.00%	Quảng Ninh	Kinh doanh vật liệu xây dựng
-	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	25.33%	99.92%	Quảng Ninh	Sản xuất vật liệu xây dựng
-	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	30.13%	100.00%	Hưng Yên	Đầu tư xây dựng
-	Công ty TNHH G&F Residence	100.00%	100.00%	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý
-	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	99.70%	99.70%	Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
-	Công ty TNHH FPMS (Vietnam)	100.00%	100.00%	TP. Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty liên kết trực tiếp

Tên Công ty	31/03/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty TNHH Titan Corparation	49.00%	49.00%		Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
- Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	50.00%	50.00%		Hà Nội	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
- Công ty cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	20.00%	20.00%		Hà Nội	Cung cấp dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không

Công ty liên kết gián tiếp

Tên Công ty	31/03/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty SANVIG - CTCP	11.33%	50.00%		Cuba	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
- Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	12.52%	24.93%		Bắc Ninh	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
- Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	13.05%	26.00%		Quảng Ninh	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	12.55%	25.00%		Hà Nội	Kinh doanh xuất nhập khẩu
- Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	12.55%	25.00%		Hà Nội	Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa
- Công ty Cổ phần Vinafacade	9.05%	20.86%		Hà Nội	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
- Công ty Magno GMBH	15.06%	30.00%		CHLB Đức	Thương mại
- Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	10.14%	40.00%		Quảng Ninh	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
- Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	10.14%	40.00%		Quảng Ninh	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội Ngoại thất Dầu khí	13.00%	20.00%		TP. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	30.46%	46.86%		Quảng Ngãi	Xây lắp, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản

Trong đó:

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ 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 quá trình góp vốn.

PHỤ LỤC 02: ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Chi tiết các khoản đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên đơn vị	Tại ngày 01/01/2026	Chuyển thành công ty con	Thanh lý trong kỳ	Tăng do mua mới trong kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh (*)	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	Tăng/giảm không qua KQKD (cổ tức, CLTG)	Tại ngày 31/03/2026
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
1	Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	3,063,449,764	-	-	-	-	(139,752,910)	-	2,923,696,854
3	Công ty CP Hạ Long I (Gốm xây dựng Yên Hưng)	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Công ty SanVig - CTCP	169,940,000,828	-	-		-	530,173,575	5,971,754,179	176,441,928,582
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	22,440,822,731	-	-	18,750,000,000	-	63,884,922	-	41,254,707,653
6	Công ty Magno GMBH	226,185,000	-	-	-	-	-	-	226,185,000
7	Công ty Cổ phần Vinafacade		-	-	-	-	-	-	-
8	Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	23,135,072,798	-	-	-	-	-		23,135,072,798
9	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	9,704,643,994	-	-	-	-	605,482,424		10,310,126,418
10	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	-	-		-	-		-
11	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	278,416,805,952		-	-		-		278,416,805,952
12	Công ty TNHH Titan Corporation	929,613,864,502	-	-	31,752,000,000	-	(2,933,497,344)		958,432,367,158
13	Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	96,836,738,760	-	-	-	-	791,514,236		97,628,252,996
14	Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	-	-	-	8,062,500,000,000	-	7,468,726,230		8,069,968,726,230
		1,533,377,584,329	-	-	**8,113,002,000,000**	-	**6,386,531,133**	**5,971,754,179**	**9,658,737,869,641**

PHỤ LỤC 02: ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Chi tiết đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	28,500,000,000	-	(28,500,000,000)	28,500,000,000	-	(28,500,000,000)
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11,000,000,000	-	(11,000,000,000)	11,000,000,000	-	(11,000,000,000)
CTCP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	28,382,391,454	-	(28,382,391,454)	28,382,391,454	-	(28,382,391,454)
Công ty Vinaconex Dung Quất	125,000,000	125,000,000		125,000,000		
Công ty CP Viwaco	120,734,325,759	120,734,325,759	-	120,734,325,759	-	-
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1,305,017,929	681,687,636	(623,330,293)	1,305,017,929		(623,330,293)
Công ty CP Cầu Xây	1,184,497,242	1,184,497,242		1,184,497,242		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Viglacera Land	353,167,173	352,983,683	(183,490)	353,167,173		(183,490)
Công ty CP Visaho	5,400,000,000	5,400,000,000		5,400,000,000		
Công ty CP Giấy Tây Đô	590,000,000	-	(590,000,000)	590,000,000		(590,000,000)
Công ty CP Viglacera Delta	500,000,000	-	(500,000,000)	500,000,000		(500,000,000)
	198,074,399,557	**128,478,494,320**	**(69,595,905,237)**	**198,074,399,557**	**-**	**(69,595,905,237)**

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

Address: Gelex Tower, 52 Le Dai Hanh, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam

Phone: Fax:

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

1ST QUARTER OF 2026

HANOI, APRIL 2026

CONTENTS

	Pages
Consolidated financial statements	02-41
Consolidated Statement of Financial Position	02-05
Consolidated Statement of Income	06-07
Consolidated Statement of Cash flows	08-09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10-41
Appendix 01: The Company's structure	42-44
Appendix 02: Investments in Other Entities	45-46

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

Code	ASSETS	Note	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. CURRENT ASSETS**		**32,148,507,354,454**	**20,400,221,776,131**
110	**I. Cash and cash equivalents**	**3**	**3,332,347,029,514**	**4,992,455,924,527**
111	1. Cash		1,539,600,781,303	1,976,403,583,854
112	2. Cash equivalents		1,792,746,248,211	3,016,052,340,673
120	**II. Short-term investments**	**4**	**5,873,544,514,055**	**3,700,105,659,255**
121	1. Trading securities		806,290,599,737	806,290,599,737
122	2. Provision for diminution in value of trading securitie		(46,922,131,740)	(14,438,251,740)
123	3. Held to maturity investments		5,114,626,046,058	2,908,703,311,258
124	4. Provision for Short-term Held-to-Maturity Investmer		(450,000,000)	(450,000,000)
130	**III. Short-term accounts receivable**		**7,619,407,754,761**	**2,277,884,977,370**
131	1. Short-term trade receivables	5	1,098,173,871,860	1,115,171,870,308
132	2. Short-term prepayments to suppliers	6	5,810,683,963,081	454,932,287,632
135	3. Other short-term receivables	7	1,065,655,681,563	1,068,564,003,449
136	4. Short-term provision for doubtful debts		(355,105,761,743)	(360,783,184,019)
140	**IV. Inventories**	**8**	**14,429,941,204,499**	**8,676,198,830,711**
141	1. Inventories		14,588,407,936,870	8,903,896,769,732
142	2. Provision for devaluation of inventories		(158,466,732,371)	(227,697,939,021)
160	**V. Other current assets**		**893,266,851,625**	**753,576,384,268**
161	1. Short-term pending allocation expenses	9	89,971,922,210	33,811,797,774
162	2. Value added tax deductibles		570,221,471,451	705,186,099,977
163	3. Taxes and other receivables from the State budget	18	131,231,773,746	14,578,486,517
165	4. Other short-term assets		101,841,684,218	-

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

(continue)

Code	ASSETS	Note	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**29,312,264,695,052**	**26,487,036,820,719**
210	**I. Long-term receivables**		**1,227,458,195,503**	**1,212,631,334,529**
211	1. Long-term trade receivables	5	4,266,810,286	4,266,810,286
215	2. Other long-term receivables	7	1,312,819,212,140	1,297,992,351,166
216	3. Long-term provision for doubtful debts		(89,627,826,923)	(89,627,826,923)
220	**II. Fixed assets**		**11,141,957,630,809**	**11,327,430,664,994**
221	1. Tangible fixed assets	10	10,234,055,294,785	10,479,087,438,972
222	- *Costs*		*21,398,686,989,593*	*21,454,143,558,284*
223	- *Accumulated depreciation*		*(11,164,631,694,808)*	*(10,975,056,119,312)*
224	2. Finance lease assets	11	345,712,644,141	280,121,870,454
225	- *Historical costs*		*359,997,928,572*	*284,454,272,251*
226	- *Accumulated depreciation*		*(14,285,284,431)*	*(4,332,401,797)*
227	3. Intangible fixed assets	12	562,189,691,883	568,221,355,568
228	- *Costs*		*842,737,920,881*	*842,737,920,881*
229	- *Accumulated amortisation*		*(280,548,228,998)*	*(274,516,565,313)*
240	**III. Investment properties**	**13**	**2,554,263,606,977**	**2,576,352,712,945**
241	- Costs		5,855,581,771,994	15,014,084,659,506
242	- Accumulated depreciation		(3,301,318,165,017)	(12,437,731,946,561)
250	**IV. Long-term assets in progress**		**2,123,285,962,726**	**7,188,485,941,226**
252	1. Construction in progress	14	2,123,285,962,726	7,188,485,941,226
260	**V. Long-term financial investments**	**4**	**10,577,740,032,425**	**2,435,659,002,759**
262	1. Investments in joint ventures, associates		9,658,737,869,641	1,533,377,584,329
263	2. Equity investments in other entities		198,074,399,557	198,074,399,557
264	3. Provision for impairment of long-term financial inve		(69,595,905,238)	(69,595,905,237)
265	4. Held to maturity investments		790,523,668,465	773,802,924,110
270	**VI. Other long-term assets**		**1,687,559,266,612**	**1,746,477,164,266**
271	1. Long-term pending allocation expenses	9	822,430,716,350	819,226,954,065
272	2. Deferred tax assets		2,770,540,821	10,245,930,695
273	3. Long-term equipment and spare parts for replacemer		4,846,963,656	4,846,963,656
279	4. Good will	15	857,511,045,785	912,157,315,850
280	**TOTAL ASSETS**		**61,460,772,049,506**	**46,887,258,596,850**

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

(continue)

Code	RESOURCES	Note	31/03/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	**C. LIABILITIES**		**39,028,249,074,925**	**27,924,856,582,678**
310	**I. Current liabilities**		**15,882,019,234,793**	**12,275,994,406,682**
311	1. Short-term trade payables	16	1,809,782,175,240	1,984,896,960,516
312	2. Short-term advances from customers	17	4,533,274,505,288	1,398,122,922,581
313	3. Dividends and Profits Payable		28,980,397,242	20,720,881,441
314	4. Taxes and amounts payable to the State budget	18	209,279,463,527	495,027,168,840
315	5. Payables to employees		213,181,126,231	416,458,123,460
316	6. Short-term accrued expenses	19	1,502,443,786,782	1,322,003,731,518
319	7. Short-term unrealised revenue	20	175,361,290,236	142,708,142,426
320	8. Other current payables	21	477,203,302,929	339,599,579,151
321	9. Short-term loans and finance lease liabilities	23	6,635,959,457,969	5,866,412,413,866
322	10. Short-term provisions for payables	22	52,506,440,394	35,207,035,160
323	11. Bonus and welfare fund		244,047,288,955	254,837,447,723
330	**II. Long-term liabilities**		**23,146,229,840,132**	**15,648,862,175,996**
334	1. Long-term accrued expenses	19	1,564,282,259	204,221,139,971
337	2. Long-term unrealised revenue	20	2,645,230,729,217	2,534,504,234,934
338	3. Other long-term payables	21	70,873,350,550	70,287,782,427
339	4. Long-term loans and finance lease liabilities	23	19,158,460,833,630	11,575,533,829,204
342	5. Deferred tax liabilities		743,780,588,945	741,827,075,653
343	6. Long-term provisions	22	162,923,970,280	157,835,008,101
344	7. Science and technology development fund		363,396,085,251	364,653,105,706

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 March 2025

(continue)

Code	RESOURCES	Note	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
400	**D. OWNER'S EQUITY**		**22,432,522,974,581**	**18,962,402,014,172**
410	**I. Owner's equity**	24	**22,432,522,974,581**	**18,962,402,014,172**
411	1. Owners' contributed capital		8,900,000,000,000	7,900,000,000,000
411a	*Ordinary shares with voting rights*		*8,900,000,000,000*	*7,900,000,000,000*
412	2. Share Premium		1,878,880,870,000	-
414	3. Other capital		36,590,852,845	37,069,124,843
417	4. Exchange rate differences		34,511,910,955	30,753,444,504
418	5. Investment and development fund		679,739,060,144	664,042,190,890
420	6. Other reserves		456,710,341,181	456,710,341,181
421	7. Retained earnings		321,664,539,879	540,152,277,538
421a	*Retained earnings accumulated to the prior year end*		*521,618,453,853*	*59,627,808,963*
421b	*Retained earnings of the current year*		*(199,953,913,974)*	*480,524,468,575*
429	8. Non controlling interest		10,124,425,399,577	9,333,674,635,216
440	**TOTAL CAPITAL**		**61,460,772,049,506**	**46,887,258,596,850**

M.S.D.N: 0107852657-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Dinh Thi Thu Huyen	**Nguyen Thi Hoang Ngan**	**Ton Manh Dung**
Preparer	Chief Accountant	Deputy Chief Executive Officer
		(Pursuant to Authorization No. 49/2026/UQ-TGD dated April 25, 2026, issued by the General Director of the Company)
		Approved, 29 April 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

1st Quarter of 2026

Code	ITEMS	Note	1st Quarter of 2026	1st Quarter of 2025	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Gross revenue from goods sold**	**25**	**3,591,194,190,208**	**3,011,152,745,123**	**3,591,194,190,208**	**3,011,152,745,123**
02	2. Deductions	26	55,139,090,111	26,450,738,947	55,139,090,111	26,450,738,947
10	**3. Net revenue from goods sold and services rendered**		**3,536,055,100,097**	**2,984,702,006,176**	**3,536,055,100,097**	**2,984,702,006,176**
11	**4. Cost of goods sold and services rendered**	**27**	**2,585,364,447,699**	**2,133,861,421,256**	**2,585,364,447,699**	**2,133,861,421,256**
20	**5. Gross profit from goods sold and services rendered**		**950,690,652,399**	**850,840,584,920**	**950,690,652,398**	**850,840,584,920**
22	6. Finance income	28	108,096,365,697	60,127,950,128	108,096,365,697	60,127,950,128
23	7. Finance expenses	29	474,459,615,121	152,694,052,270	474,459,615,121	152,694,052,270
	- In which: Interest expense and bond issuance cost		*297,867,898,775*	*126,418,367,115*	*297,867,898,775*	*126,418,367,115*
25	9. Selling expenses	30	199,910,952,382	173,575,938,115	199,910,952,382	173,575,938,115
26	10 General and administrative expenses	31	273,741,923,869	251,739,860,867	273,741,923,869	251,739,860,867
27	8. Shares of net profit from associates		6,386,531,137	(5,386,098,792)	6,386,531,137	(5,386,098,792)
30	**11. Operating profit**		**117,061,057,861**	**327,572,585,004**	**117,061,057,860**	**327,572,585,004**
31	12. Other income	32	15,056,738,462	2,873,384,774	15,056,738,462	2,873,384,774
32	13. Other expenses	33	13,077,069,012	5,446,455,072	13,077,069,012	5,446,455,072
40	**14. Profit from other profit**		**1,979,669,450**	**(2,573,070,298)**	**1,979,669,450**	**(2,573,070,298)**

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

1st Quarter of 2026

50	**15. Accounting profit before tax**		**119,040,727,310**	**324,999,514,706**	**119,040,727,310**	**324,999,514,706**
51	16. Current corporate income tax expenses	35	97,018,795,116	97,441,526,472	97,018,795,116	97,441,526,472
52	17. Deferred tax income		9,428,903,165	15,763,198,042	9,428,903,165	15,763,198,042
60	**18. Net profit after tax**		**12,593,029,029**	**211,794,790,193**	**12,593,029,029**	**211,794,790,193**
61	**19. Profit after tax attributable to the Holding Company**		**(199,953,913,974)**	**91,031,680,553**	**(199,953,913,974)**	**91,031,680,553**
62	**20. Profit after tax attributable to non-controlling shareholders**		**212,546,943,003**	**120,763,109,640**	**212,546,943,003**	**120,763,109,640**
70	**21. Basic earnings per share**	36	-		(230)	115

Dinh Thi Thu Huyen

Preparer

Nguyen Thi Hoang Ngan

Chief Accountant

Ton Manh Dung

Deputy Chief Executive Officer

(Pursuant to Authorization No. 49/2026/UQ-TGD dated April 25, 2026, issued by the General Director of the Company)

Approved, 29 April 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

for accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026
(Under indirect method)

Code	ITEMS	Note	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	*1. Profit before tax*		*119,040,727,310*	*324,999,514,706*
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation and		611,081,426,349	946,660,656,500
03	- Provision/(reversal of provision)		(20,036,381,512)	(38,680,900,403)
04	- Foreign exchange loss arising from translating foreign currency items		61,275,561,480	(5,700,514,106)
05	- Profits from investing activities		(52,160,959,074)	(50,877,760,146)
06	- Interest expenses and bond issuance cost		297,867,898,775	126,418,367,115
07	- Other adjustments		-	-
08	*3. Operating profit before movements in working capital*		*1,017,068,273,328*	*1,302,819,363,666*
09	- Increase/Decrease in receivables		(168,706,495,439)	123,790,307,024
10	- Increase/Decrease in inventory		248,430,366,137	(218,431,885,378)
11	- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax		(591,337,974,517)	(647,410,421,451)
12	- Increase/Decrease in prepaid expenses		(59,363,886,721)	(40,969,005,173)
13	- Increase/Decrease in trading securities		-	-
14	- Interest expenses paid		(263,161,008,343)	(122,092,886,446)
15	- Corporate income tax paid		(383,226,603,426)	(315,185,007,843)
16	- Other receipts from operating activities		-	-
17	- Other cash outflows		(16,766,934,151)	(28,610,955,731)
20	*Net cash generated by operating activities*		*(217,064,263,132)*	*53,909,508,668*
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets		(456,803,904,507)	(1,202,376,851,564)
22	2. Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets		-	75,819,672
23	3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities		(2,741,179,786,132)	(1,477,060,981,651)
24	4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities		552,865,357,841	1,398,613,888,619
25	5. Equity investments in other entities		(13,419,061,685,309)	(881,559,069,789)
26	6. Cash recovered from investments in other entities		2,839,199,130,000	-
27	7. Interest earned, dividends and profits received		97,979,366,042	74,628,148,108
30	*Net cash generated by investing activities*		*(13,127,001,522,065)*	*(2,087,679,046,605)*

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS

for accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026

(Under indirect method)

	III	**CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES**		
31	1.	Proceeds from share issue, owners' contributed capital and treasury shares sale	3,475,402,085,691	3,000,001
32	1.	Repayment of contributions capital and repurchase of stock issued	-	-
33	2.	Proceeds from borrowings	13,182,185,224,533	3,305,162,021,884
34	3.	Repayment of borrowings	(4,928,914,288,589)	(1,989,165,664,542)
35	4.	Repayment of financial principal	(18,775,346,069)	(18,407,427,323)
36	5.	Dividends and profits paid	(29,198,431,111)	8,750,347,465
40		***Net cash used in financing activitie***	***11,680,699,244,455***	***1,306,342,277,485***
50		**Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents for the p**	**(1,663,366,540,742)**	**(727,427,260,452)**
60		**Cash and cash equivalents at beginning of the year**	**4,992,455,924,527**	3,216,476,205,111
61		Effects of changes in foreign exchange rates	3,257,645,729	1,966,104,228
70		**Cash and cash equivalents at end of the year**	**3**	**3,332,347,029,514**	**2,491,015,048,887**

Dinh Thi Thu Huyen	**Nguyen Thi Hoang Ngan**	**Ton Manh Dung**
Preparer	Chief Accountant	Deputy Chief Executive Officer
		(Pursuant to Authorization No. 49/2026/UQ-TGD dated April 25, 2026, issued by the General Director of the Company)
		Approved, 29 April 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

1st Quarter of 2026

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 as having completed its 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 under the ticker symbol GEL, with the official first trading date being 6 February 2026.

Company's address is at Gelex Tower, 52 Le Dai Hanh, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam.

Principal activities

The principal business activity of the company is electricity generation and transmission.

The principal activities of the Company and its subsidiraies 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,

Normal production and business cycle

For construction activities, the normal production and business cycle is carried out according to the construction progress of the works/projects.

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.

The Company's structure

Detailed information on the Company's subsidiaries and directly associated companies as at 31 March 2026 is presented in Appendix 01 attached hereto.

Characteristics of the business activities in the period which have impact on the interim consolidated financial statements

Additional capital contribution to Titan Hai Phong Joint Stock Company ("Titan Hai Phong"): On 4 February 2026, the Company completed an additional capital contribution of VND 900,018,000,000 in accordance with Titan Hai Phong's capital increase plan.

Additional charter capital contribution to FIH (Vietnam) Co., Ltd. ("FIH"): On 6 February and 10 February 2026, the Company completed additional capital contributions totaling VND 3,331,763,000,000 in accordance with FIH's capital increase plan.

Additional capital contribution to Titan Corporation Co., Ltd.: On 23 March 2026, the Company completed an additional capital contribution of VND 31,752,000,000 in accordance with Titan Corporation Co., Ltd.'s capital increase plan.

Additional capital contribution to Masterise Airport Infrastructure Joint Stock Company ("MAI"): On 13 February 2026, the Company completed an additional capital contribution of VND 8,062,500,000,000 in accordance with MAI's capital increase plan

Strategic cooperation with Frasers Property Limited ("Frasers"): through the transfer of up to 51% of the charter capital of FIH (Vietnam) Co., Ltd. ("FIH") to an entity directly or indirectly wholly owned (100%) by Frasers. On 6 February 2026, the Company signed an agreement with Capstone Estate Development Co., Ltd. for the transfer of 51% of the charter capital of FIH in accordance with the above plan.

Acquisition of shares from shareholder(s) of Landora Real Estate Joint Stock Company and Citynest Real Estate Joint Stock Company, with direct acquisition ratios of 34.79% and 34.87% of charter capital, respectively, and indirect acquisition through G&F Residence Co., Ltd. – an indirect subsidiary of the Company – with respective ratios of 65.00% and 65.00% of charter capital.

On 30 March 2026, Viglacera Thang Long Joint Stock Company and Viglacera Hanoi Joint Stock Company completed their merger into Viglacera Tien Son Joint Stock Company, an indirect subsidiary of the Company, through a share swap arrangement.

2 . SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

2.1 . Accounting period and accounting currency

Annual accounting period commences from 1st January and ends as at 31st December.

The Group maintains its accounting records in VND.

2.2 . 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 interim 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 cosolidation of the interim separate financial statements of the Company and interim financial statements of its subsidiaries.

2.3 . Basis of consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and enterprises controlled by the Company (its subsidiaries) For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026. 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 interim 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 interim 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.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded in undistributed earnings.

2.4 . Business combinations and goodwill

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 recognized 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 period of acquisition.

In the event that prior to the date that control was achieved by the Parent company, a subsidiary is an associate of the Parent company and is presented using the equity method, when control is achieved, the Parent company revaluates the investment at fair value in the consolidated financial statements. The difference between the revaluation value and the value of the investment under the equity method is recognized in 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 recognized.

Goodwill in the consolidated financial statements 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.

2.5 . Investments

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 interim consolidated financial statements using the equity method of accounting. Interests in associates are carried in the interim 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 interim 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.

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash comprises cash on hand, demand deposits with banks, and monetary gold held as a store of value, excluding gold classified as inventories used as raw materials for production or as goods held for sale.

Cash equivalents are short-term investments with an original maturity of no more than three months from the date of investment, which are highly liquid, readily convertible into known amounts of cash, and subject to an insignificant risk of changes in value.

2.7 . Financial investments

Trading securities

Trading securities are initially recognized in the accounting records at cost, comprising the purchase price plus directly attributable acquisition costs (if any), such as brokerage fees, transaction costs, information service fees, taxes, charges, and bank fees. Subsequent to initial recognition, trading securities are measured at cost less any provision for diminution in value of trading securities. Upon disposal or sale, the cost of trading securities is determined using the first-in, first-out (FIFO) method or the weighted average method.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise term bank deposits (including treasury bills, promissory notes and certificates of deposit), bonds, preference shares for which the issuer is obligated to redeem at a specified future date, loans, and other held-to-maturity investments, which are held until maturity for the purpose of earning periodic interest income.

Held-to-maturity investments comprise term bank deposits (including treasury bills, promissory notes and certificates of deposit), bonds, preference shares for which the issuer is obligated to redeem at a specified future date, loans, and other held-to-maturity investments, which are held until maturity for the purpose of earning periodic interest income.

Held-to-maturity investments are recognized from the date of purchase and are initially measured at purchase price plus transaction costs directly attributable to the acquisition. Interest income from held-to-maturity investments after the purchase date is recognized in the income statement on an accrual basis.

Provision for impairment of held-to-maturity investments 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.

Provision of the equity investment in other entities is made when there is reliable evidence of the diminution in value of those investments at the interim consolidated balance sheet date in accordance with prevailing accounting regulations.

2.8 . 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.

2.9 . 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.

2.10 . Tangible fixed assets

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 tangible fixed assets are the actual construction or manufacturing cost plus installation and test, running costs

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 interim consolidated income statement.

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

2.11 . Intangible assets

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.

2.12 . Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	05 - 50 years
Machinery and equipment	05 - 20 years
Means of transportation	06 - 30 years
Administration equipment and tool	05 - 10 years
Computer software	03 - 08 years
Copyrights, patents	03 - 12 years

Land use right with definite term	10 - 50 years
Land use right with indefinite term	No amortisation
Compensation and ground leveling c	40 - 50 years
Resources exploitation rights	10 - 43 years
Other assets	03 - 20 years

2.13 . 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 as lessor

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 added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term.

The Company as lessee

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 interim 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.

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 interim 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:

Machinery and equipment	05 - 20 years
Means of transportation	06 - 30 years
Administration equipment and tool	05 - 10 years

2.14 . 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 real property

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

Buildings and land use rights	05 - 50 years
Infrastructures	34 - 51 years

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

2.15 . Pending allocation expenses

Pending allocation expenses 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 Pending allocation expenses into operating expenses each period is based on the nature and the extent of each type of expenses. The Pending allocation expenses of the Company include:

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

2.16 . Accrued expenses

Accrued expenses include payables for goods or services that have been received from suppliers or provided to customers during the reporting period 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 reporting period. The recognition of accruals must ensure the matching principle between revenue and expenses incurred during the period. 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 refund/increase to the expenses during the period.

approved investment plan in cases where supporting documents and acceptance records for the completed work volume are not yet available, in order to provisionally determine the cost of sales for real estate sold and investment properties leased during the period, consistent with the revenue recognized.

2.17 . 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 interim consolidated balance sheet date.

2.18 . Short-term advances from customers

Advances from customers to rent infrastructure, buy houses in the future that are not yet eligible to be recognized as revenue in the period are reflected in the account "Advances from customers" in the liabilities section on the interim consolidated balance sheet.

2.19 . Unearned revenue

Unearned revenue is the amounts 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 interim consolidated income statement for the period corresponding to the portion that meet the revenue recognition conditions.

2.20 . Foreign currencies

Foreign currency transactions arising during the accounting period are translated into Vietnamese Dong at the actual exchange rates prevailing on the transaction dates (being the average transfer buying and selling rates quoted by the commercial bank with which the Company regularly transacts).

The actual exchange rates used for retranslation of foreign currency monetary items at the reporting date are determined as follows:

- For foreign-currency monetary items: the average buying–selling rate for remittance transfers of the commercial bank with which the Company frequently conducts transactions is applied;

- For foreign-currency demand deposits: the average buying–selling rate for remittance transfers of the bank at which the Company maintains the deposit account is applied.

For any part or the whole of foreign-currency receivables for which an allowance for doubtful debts has been recognized, no remeasurement is performed.

All realized foreign exchange differences arising during the period and foreign exchange differences arising from the remeasurement of balances of foreign-currency monetary items at the time of preparation of the financial statements are recognized in the operating results of the accounting period.

2.21 . Owners' equity

Owners' contributed capital is recognized based on the actual amount of capital contributed by the owners.

Share premium represents the difference between the par value and the issuance price of shares, net of directly attributable issuance costs (including cases of reissuance of treasury shares). It may result in a share premium surplus (when the issuance price exceeds par value and related direct issuance costs) or a share premium deficit (when the issuance price is lower than par value and related direct issuance costs).

Other capital within equity reflects business capital formed from retained earnings, or from donations, grants, sponsorships, or asset revaluation (where permitted to adjust owners' contributed capital).

Revaluation surplus (deficit) of assets represents differences arising from the parent company's recognition of increases in the value of investments in subsidiaries and associates when determining enterprise value for equitization purposes and upon revaluation at the time of conversion to a joint stock company. These differences are offset against the revaluation surplus (deficit) of assets in the consolidated financial statement.

Undistributed after-tax profits reflect the operating results (profit or loss) after corporate income tax and the Company's profit distribution or loss settlement. Profit distribution is made provided that undistributed after-tax profits do not exceed the balance of undistributed after-tax profits presented in the consolidated financial statements after eliminating gains arising from bargain purchase transactions. Dividends or profit distributions to owners in excess of the undistributed after-tax profit balance are accounted for as a reduction of contributed capital. Undistributed after-tax profits may be distributed to investors in proportion to their capital contributions upon approval by the General Meeting of Shareholders and after appropriation to funds in accordance with the Company's Charter and applicable laws of Vietnam.

2.22 . Treasury shares

Treasury shares repurchased by the Company prior to the effective date of the Law on Securities No. 54/2019/QH14 (1 January 2021), which have not yet been cancelled, may be reissued within the period prescribed by securities laws. Treasury shares repurchased by the Company after 1 January 2021 shall be cancelled and the Company's equity shall be reduced accordingly.

2.23 . Profit distribution

Net profit after corporate income tax may be distributed to shareholders upon approval by the General Meeting of Shareholders and after appropriations to reserves in accordance with the Company's Charter, its subsidiaries' charters, and the regulations of Vietnamese law.

The Company appropriates the following reserves from net profit after corporate income tax as proposed by the Board of Directors and approved by shareholders at the Annual General Meeting of Shareholders:

► *Investment and Development Fund*

This fund is established to support business expansion or intensive investment of the Company

► *Bonus and Welfare Fund*

This fund is established for employee incentives, financial rewards, collective benefits, and improvement of employee welfare, and is presented as a payable in the statement of financial position.

► *Dividends*

Dividends payable to shareholders are recognized as liabilities in the Company's statement of financial position after the dividend declaration is approved by the Board of Directors of the Company and its subsidiaries, and the record date announcement is issued by the Vietnam Securities Depository.

2.24 . Revenue recognition

Revenue from goods sold

Revenue from sale of goods shall be recognized when all the following conditions have been satisfied:
- The entity has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- The entity retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity; and
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliable.

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 periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the interim consolidated Statement of Financial Position of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all four (4) following conditions are satisfied:
- The amount of the revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The percentage of completion of the transaction at the interim consolidated balance sheet date can be
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliable.

Revenue from sale of real estate

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

- 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;
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company; and
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliable.

Financial income

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

Dividends

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

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.

2.25 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognised in the interim consolidated income statement in the period 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.

2.26 . 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 period. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the interim consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods (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 interim 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 period 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.

2.27 . 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.

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash on hand	399,036,211,592	13,119,350,217
Bank demand deposits	1,139,224,689,711	1,962,239,619,380
Cash in transit	1,339,880,000	1,044,614,257
Cash equivalents	1,792,746,248,211	3,016,052,340,673
	3,332,347,029,514	**4,992,455,924,527**

4 . SHORT-TERM INVESTMENTS

a) Trading securities

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Shares	186,019,771,740	186,019,771,740
Bonds	620,270,827,997	620,270,827,997
	806,290,599,737	**806,290,599,737**
Provision for diminution in value of trading securities	*(46,922,131,740)*	*(14,438,251,740)*

b) Held to maturity investments

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Short-term		
Term deposits	3,416,416,268,783	2,508,150,470,024
Bonds	409,254,356	-
Loans Receivables	1,697,800,522,919	400,450,000,000
Other held to maturity investments	-	102,841,234
	5,114,626,046,058	**2,908,703,311,258**
Provision for Short-term Held-to-Maturity Investments	*(450,000,000)*	*(450,000,000)*
Long-term		
Term deposits	20,000,000	-
Bonds	1,650,000,000	1,670,000,000
Loans Receivables	788,771,368,465	772,050,624,110
Other held to maturity investments	82,300,000	82,300,000
	790,523,668,465	**773,802,924,110**

c) Other Short-term Investments

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Investments in joint ventures, associates	9,658,737,869,641	1,533,377,584,329
Equity investments in other entities	198,074,399,557	198,074,399,557
	9,856,812,269,198	**1,731,451,983,886**

Provision for impairment of long-term financial investments	*(69,595,905,238)*	*(69,595,905,237)*

5 . SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
Receivables from production and trading of construction materials	525,387,526,244	578,121,642,507
Receivables from selling and leasing real estates and industrial infra	231,180,580,873	242,895,931,731
Receivables from water supply activities	281,565,984,088	221,959,540,568
Other trade receivables	60,039,780,655	72,194,755,502
	1,098,173,871,860	**1,115,171,870,308**
In which:		
Short-term trade receivables from related parties *(Details stated in Note 37)*	74,756,179,739	122,364,400,769
Long-term		
Other trade receivables	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 37)*	2,142,749,698	2,142,749,698

6 . PREPAYMENTS TO SUPPLIERS

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
Van Ninh Land Fund Development Branch	292,155,315	67,034,454,253
HaNoi Construction Joint Stock Company No 5	63,814,763,442	63,814,763,442
VINA Dai Phuoc Joint Stock Company	30,173,099,432	30,173,099,432
Hanoi Investment Mechanics and Construction Joint Stock Compan	-	22,622,848,128
SCI E&C Joint Stock Company	14,411,737,348	20,617,019,172
Hai Duong Pump Manufacturing Joint Stock Company	16,469,719,249	16,469,719,249
Prepayment for Transfer of Capital Contributions	5,293,701,400,000	-
Other suppliers	391,821,088,295	234,200,383,956
	5,810,683,963,081	**454,932,287,632**
In which:		
Short-term advances to related parties *(Details stated in Note 37)*	7,727,412,115	744,594,036

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
Short-term Receivables for Advances	99,018,275,186	102,639,688,496
Short-term Pledged, Mortgaged, Deposited and Escrow Amounts	67,281,340,613	85,562,210,655
Short-term Interest Receivable on Deposits and Loans	-	51,652,399,811
Short-term Dividends and Profit Receivable	1,725,075,000	-
Receivables Collected on Behalf under Three-party Debt Offset Ag	34,381,022,890	34,381,022,890
Land Use Fees, Compensation and Other Costs	37,255,412,361	33,642,634,419
Site Clearance Compensation Deductible from Land Rental Fees	17,570,975,711	13,659,462,508
Short-term Receivables from Business Cooperation Agreements	619,440,500,000	619,440,500,000
Other short-term receivables	188,983,079,802	127,586,084,670
	1,065,655,681,563	**1,068,564,003,449**
In which:		
Other short-term receivables from related parties *(Details stated in Note 37)*	4,708,696,296	4,708,696,296
Long-term		
Long-term Receivables for Advances	200,000,000	-
Long-term Pledged, Mortgaged, Deposited and Escrow Amounts	62,926,150,674	54,169,456,832
Site Clearance Compensation Deductible from Land Rental Fees	1,115,895,254,865	1,115,880,999,414
Other long-term receivables	133,797,806,601	127,941,894,920
	1,312,819,212,140	**1,297,992,351,166**
In which:		
Other long-term receivables from related parties *(Details stated in Note 37)*	750,952,000	750,952,000

8 . INVENTORIES

	31/03/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Cost	Provision	Cost	Provision
Goods in transit	59,308,002,874	-	64,507,652,295	-
Raw materials	692,857,055,394	(32,073,885,875)	627,441,897,617	(32,161,678,773)
Supplies and tools	108,069,246,787	(9,150,353,238)	106,373,736,647	(8,191,343,832)
Work in progress	11,830,137,585,009	(3,181,585,311)	5,956,361,732,939	(3,181,585,311)
Finished goods	1,698,937,746,740	(100,409,485,237)	1,882,942,132,092	(171,582,680,269)
Merchandise	191,903,760,820	(8,832,578,825)	221,414,247,497	(9,463,074,793)
Goods on consignm	7,194,539,248	(4,818,843,885)	44,855,370,645	(3,117,576,043)
	14,588,407,936,870	**(158,466,732,371)**	**8,903,896,769,732**	**(227,697,939,021)**

9 . PENDING ALLOCATION EXPENSES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
Short-term Tools and Equipment Issued for Use	26,140,242,347	20,554,257,854
Brokerage Fees and Discounts	-	3,337,100,000
Short-term Insurance Expenses	1,034,930,323	2,138,811,647
Short-term Fixed Asset Repair Expenses	887,380,181	1,120,345,462
Short-term Land Rent, Premises and Infrastructure Expenses	13,721,390,041	669,866,878
Showroom Renovation Expenses for Product Display	4,528,253,489	285,637,818
Selling Expenses Pending Allocation	7,228,498,947	-
Others pending allocation expenses	36,431,226,882	5,705,778,115
	89,971,922,210	**33,811,797,774**
Long-term		
Long-term Tools and Equipment Issued for Use	50,238,133,296	62,946,828,462
Long-term Fixed Asset Repair Expenses	97,101,418,825	103,433,235,038
Long-term Land Rent, Premises and Infrastructure Expenses	661,224,696,470	636,148,952,032
Showroom Renovation Expenses for Product Display	-	760,020,590
Others pending allocation expenses	13,866,467,759	15,937,917,942
	822,430,716,350	**819,226,954,065**

10 . TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cost						
Beginning balance	11,633,074,005,158	9,274,348,665,422	446,721,683,102	87,065,048,671	12,934,155,931	21,454,143,558,284
- Additions	-	9,262,193,733	653,898,727	493,514,889	-	10,409,607,349
- Transfer from construction in progre	4,615,554,014	-	1,225,595,818	-	-	5,841,149,832
- Acquisition of finance lease assets	-	-	310,190,909	-	-	310,190,909
- Disposal	-	(72,017,516,781)	-	-	-	(72,017,516,781)
Ending balance	**11,637,689,559,172**	**9,211,593,342,374**	**448,911,368,556**	**87,558,563,560**	**12,934,155,931**	**21,398,686,989,593**
Accumulated depreciation						
Beginning 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
- Depreciation for the period	125,790,291,452	115,489,069,682	6,720,710,024	1,696,968,358	252,288,214	249,949,327,730
- Acquisition of finance lease assets	-	3,735,873,790	90,982,407	-	-	3,826,856,197
- Disposal	-	(64,338,276,351)	-	-	-	(64,338,276,351)
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	-	99,920,417	37,663,502	-	84,001	137,667,920
Ending balance	**4,625,615,081,347**	**6,168,933,316,695**	**321,332,838,289**	**38,863,465,331**	**9,886,993,146**	**11,164,631,694,808**
Net carrying amount						
Beginning balance	7,133,249,215,263	3,160,401,936,265	132,238,200,746	49,898,551,698	3,299,535,000	10,479,087,438,972
Ending balance	**7,012,074,477,825**	**3,042,660,025,679**	**127,578,530,267**	**48,695,098,229**	**3,047,162,785**	**10,234,055,294,785**

11 . FINANCE LEASE ASSETS

	Machinery and VND	Means of VND	Office equipment VND	Cộng VND
Costs				
Opening Balance	272,412,322,085	12,041,950,166	-	284,454,272,251
- during the year	84,909,410,963	-	-	84,909,410,963
- Repurchase finance lease assets	(9,056,663,733)	(309,090,909)	-	(9,365,754,642)
Closing balance	**348,265,069,315**	**11,732,859,257**	-	**359,997,928,572**
Accumulated depreciation				
Opening Balance	2,391,873,457	1,940,528,340	-	4,332,401,797
- Charge for the year	13,016,044,439	763,694,392	-	13,779,738,831
- Repurchase finance lease assets	(3,735,873,790)	(90,982,407)	-	(3,826,856,197)
Closing balance	**11,672,044,106**	**2,613,240,325**	-	**14,285,284,431**
NET BOOK VALUE				
Opening balance	270,020,448,628	10,101,421,826	-	280,121,870,454
Closing balance	**336,593,025,209**	**9,119,618,932**	-	**345,712,644,141**

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights	Brand, trademark, and copyright	Computer software and others	Compensation and site clearance expenses	Surface water exploitation right	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Cost							
Beginning 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
Ending 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:							
Beginning 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
- Amortisation for the period	2,304,878,359	41,318,587	371,417,352	546,693,449	2,658,918,466	108,437,472	6,031,663,685
Ending balance	**122,543,639,273**	**1,091,304,189**	**14,409,632,764**	**51,006,079,785**	**89,328,846,430**	**2,168,726,557**	**280,548,228,998**
Net carrying amount							
Beginning 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
Ending balance	**181,571,134,594**	**2,214,182,748**	**9,252,724,102**	**66,208,215,806**	**296,437,163,356**	**6,506,271,277**	**562,189,691,883**

13 . INVESTMENT PROPERTIES

	00/01/1900 VND	00/01/1900 VND	Cộng VND
Costs			
Opening Balance	2,120,898,766,823	12,893,185,892,683	15,014,084,659,506
- Purchase	101,686,076,000	105,991,030,734	207,677,106,734
- Transfer from consstruction in progress	-	53,682,013,335	53,682,013,335
- Others increase/decrease	-	(9,419,862,007,581)	(9,419,862,007,581)
Closing balance	**2,222,584,842,823**	**3,632,996,929,171**	**5,855,581,771,994**
Accumulated depreciation			
Opening Balance	548,751,233,124	11,888,980,713,437	12,437,731,946,561
- Charge for the year	114,867,923,434	172,007,256,481	286,875,179,915
- Others increase/decrease	-	(9,419,862,007,581)	(9,419,862,007,581)
Closing balance	**663,619,156,558**	**2,641,125,962,337**	**3,304,745,118,895**
NET BOOK VALUE			
Opening balance	1,572,147,533,699	1,004,205,179,246	2,576,352,712,945
Closing balance	**1,558,965,686,265**	**991,870,966,834**	**2,550,836,653,099**

14 . LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Long-term work in process		
Construction in progress		
Thuan Thanh Industrial Park Project – Phase I	-	1,778,012,649,058
Phase II Water Supply System Construction Investment Project	1,266,269,129,420	1,173,124,664,424
Song Cong II Industrial Park Project – Phase II	-	808,601,710,630
Phu Ha Industrial Park Project – Phase I	-	661,871,582,950
Phong Dien – Viglacera Industrial Park Project, Hue	-	495,880,629,532
Vimariel Industrial Park Project	-	495,616,648,140
Doc Da Trang Industrial Park Project	-	428,759,391,354
Phu My Ultra Clear Float Glass Factory Project	285,507,989,220	285,506,566,036
Tien Hai Industrial Park Project	-	209,457,346,576
Yen My Industrial Park Project	-	101,613,007,202
Van Hai High-end Ecotourism Resort Project	175,961,791,766	175,961,791,766
3,000m³ Wastewater Treatment Plant Project – Thuan Thanh IP	36,225,673,561	36,225,673,561
3,500m³ Treatment Plant Project – Hai Yen Industrial Park	42,796,961,081	42,796,961,081
Others	316,524,417,678	495,057,318,916
	2,123,285,962,726	**7,188,485,941,226**

15 . GOOD WILL

	Quý 1 VND
COST	
Opening balance	1,856,282,305,518
Closing balance	**1,856,282,305,518**
ACCUMULATED AMORTISATION	
Opening balance	944,124,989,668
- Amortised in the period	54,646,270,065
Closing balance	**998,771,259,733**
CARRYING AMOUNT	
Opening balance	912,157,315,850
Closing balance	**857,511,045,785**

16 . TRADE PAYABLES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
- Payables related to the production and trading of construction mate	1,036,878,983,126	1,181,664,473,867
- Payables related to the sale and leasing of real estate and infrastruct	316,678,573,881	402,595,119,650
- Payables related to water production and business activities	378,494,951,218	305,949,861,442
- Others	77,729,667,015	94,687,505,557
	1,809,782,175,240	**1,984,896,960,516**
In which:		
Short-term trade payables to related parties	34,754,409,674	48,152,362,037
(Details stated in Note 37)		

17 . ADVANCES FROM CUSTOMERS

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
Advances from lessee of infrastructure of industrial parks	1,079,545,013,853	857,140,154,703
Advances from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	237,765,031,663	194,813,224,220
Advances from house buyers	162,855,430,513	175,641,432,455
Advance from Customers for Transfer of Capital Contributions	2,839,199,130,000	-
Other advances from customers	213,909,899,259	170,528,111,203
	4,533,274,505,288	**1,398,122,922,581**

18 . TAXES AND AMOUNTS PAYABLE TO THE STATE BUDGET

	31/03/2026		01/01/2026	
		VND		VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Value added tax	112,444,320,575	20,117,915,425	5,160,798,197	23,936,845,506
	7,451,648,934	-	-	-
Export, import tax	4,194,027	-	22,689,703	109,998
Corporate income ta	3,751,819,462	161,033,878,300	1,799,756,868	378,863,056,296
Personal income tax	5,791,837,993	1,915,145,061	3,193,233,201	8,435,081,131
Resourse tax	21,482,172	1,047,080,181	-	1,331,514,581
Land and housing ta	1,557,113,583	2,858,448,077	3,624,773,074	22,186,321,493
Other taxes	209,357,000	17,943,929,962	777,235,474	60,274,239,835
Other fees, charges	-	4,363,066,521	-	-
	131,231,773,746	**209,279,463,527**	**14,578,486,517**	**495,027,168,840**

19 . ACCRUED EXPENSES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term	-	-
Short-term Costs of Projects and Construction Works	1,121,910,993,177	1,088,722,763,103
Short-term Accrued Borrowing Costs	107,414,330,878	98,224,491,403
Interest on Advance Received from Sembcorp Solar Vietnam Pte. L	41,133,350,478	29,319,390,245
Travel Organization Expenses for Dealers	16,808,000,000	20,308,000,000
Operating Expenses of Urban Areas and Industrial Parks	29,760,205,777	16,650,777,361
Sales Support Costs, Trade Discounts and Brokerage Fees	62,460,647,372	14,495,544,000
Accrued Depreciation Expenses for the AAC Concrete Plant Produ	45,029,984,791	-
Other short-term accrued expenses	77,926,274,309	54,282,765,406
	1,502,443,786,782	**1,322,003,731,518**
Long-term		
Long-term Costs of Projects and Construction Works	118,025,723	202,776,000,335
Long-term Accrued Borrowing Costs	1,446,256,536	1,445,139,636
	1,564,282,259	**204,221,139,971**

20 . UNREALISED REVENUE

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
Revenue arising from real estate leasing	136,599,164,746	130,959,836,484
Other unrealised revenue	38,762,125,490	11,748,305,942
	175,361,290,236	**142,708,142,426**
Long-term		
Revenue arising from real estate leasing	2,645,230,729,217	2,534,504,234,934
	2,645,230,729,217	**2,534,504,234,934**

21 . OTHER PAYABLES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
Short-term Deposits and Security Receipts	138,934,729,619	45,722,750,036
Customer Deposits for Leasing Industrial Park Infrastructure, Purch	18,304,423,780	43,558,063,000
Payable to the Ministry of Construction for Scientific Research Fun	38,743,400,841	38,743,400,841
Payables Collected on Behalf under Three-party Debt Offset Agree	34,381,022,890	34,381,022,890
Payables to Construction Teams and Contractors	22,414,393,842	32,250,312,221
Dividends and Profits Payable	45,626,402,500	30,819,409,378
Payables under Business Cooperation Contracts	28,106,300,000	28,106,300,000
Interest payables	51,625,260,276	26,109,326,219
Other payables	99,067,369,181	59,908,994,566
	477,203,302,929	**339,599,579,151**

In which:		
Other short-term payables to related parties *(Details stated in Note 37)*	51,625,260,276	57,366,502,343
Long-term		
Long-term deposits received	70,873,350,550	69,455,476,927
Others	-	832,305,500
	70,873,350,550	**70,287,782,427**

22 . PROVISIONS FOR PAYABLES

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Short-term		
Provision for maintenance of industrial zone infrastructure	23,919,652,656	23,228,906,988
Provision for environmental restoration (i)	6,085,924,832	6,231,594,832
Others	22,500,862,906	5,746,533,340
	52,506,440,394	**35,207,035,160**
Long-term		
Provision for maintenance of industrial zone infrastructure	142,750,836,396	137,681,590,646
Provision for environmental restoration (i)	5,488,891,024	5,469,174,595
Provision for construction warranty	1,136,276,860	1,136,276,860
Others	13,547,966,000	13,547,966,000
	162,923,970,280	**157,835,008,101**

23 . LOANS AND FINANCE LEASE LIABILITIES

	01/01/2026 VND	In Period VND		31/03/2026 VND
	Amount/Amount able to be paid off	Increases	Decreases	Amount/Amount able to be paid off
a)Short-term loans				
Short-term loans	3,914,313,252,059	3,363,953,993,034	2,574,308,527,687	4,703,958,717,406
Current portion of long-term loans and obligations under finance leases	1,952,099,161,807	243,595,005,019	263,693,426,263	1,932,000,740,563
	5,866,412,413,866	**3,607,548,998,053**	**2,838,001,953,950**	**6,635,959,457,969**
b)Long-term loans and finance lease liabilities				
Long-term loans (i)	13,465,451,001,829	9,818,231,231,499	2,354,605,760,902	20,929,076,472,426
Long-term obligations under finance leases (ii)	100,649,227,807	79,511,220,029	18,775,346,069	161,385,101,767
	13,566,100,229,636	**9,897,742,451,528**	**2,373,381,106,971**	**21,090,461,574,193**

24 OWNERS' EQUITY

a) Increase and decrease in owners' equity

	Contributed legal capital	Share premium	Other capital	Foreign exchange reserve	Investment and development fund	Other funds	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025									
Beginning balance	**7,900,000,000,000**	-	-	**20,596,132,358**	**584,805,790,270**	**456,710,341,181**	**186,526,831,496**	**7,498,889,073,309**	**16,647,528,168,614**
Net Profit for the Year	-	-	-	-	-	-	**91,031,680,553**	**120,763,109,640**	211,794,790,193
Appropriation to Development Invest	-	-	-	-	215,417,312	-	(215,417,312)	-	-
Appropriation to Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	-	-	**(719,874,492)**	**(2,090,577,646)**	(2,810,452,138)
Board of Directors' Remuneration	-	-	-	-	-	-	**(339,537,407)**	**(985,462,593)**	(1,325,000,000)
Acquisition of Subsidiary	-	-	-	-	-	-	**2,140,110**	**614,978,627,528**	614,980,767,638
Foreign Exchange Differences	-	-	-	**(322,339,328)**	-	-	**1,232,827,629**	**903,995,317**	1,814,483,618
Other Adjustments Reducing Retained Earnings After Tax	-	-	-	**2,608,254,425**	-	-	**(510,647,270)**	**1,902,554,912**	4,000,162,067
Ending balance	**7,900,000,000,000**	-	-	**22,882,047,455**	**585,021,207,582**	**456,710,341,181**	**277,008,003,307**	**8,234,361,320,467**	**17,475,982,919,992**
For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026									
Beginning balance	**7,900,000,000,000**	-	**37,069,124,843**	**30,753,444,504**	**664,042,190,890**	**456,710,341,181**	**540,152,277,538**	**9,333,674,635,216**	**18,962,402,014,172**
Capital Increase During the Period	1,000,000,000,000	1,879,351,330,000	-	-	-	-	-	-	2,879,351,330,000
Net Profit for the Year	-	-	-	-	-	-	(199,953,913,974)	212,546,943,003	12,593,029,029
Appropriation to Development Investment Fund	-	-	-	-	15,696,869,254	-	(15,696,869,254)	-	-
Appropriation to Bonus and Welfare Fund	-	-	-	-	-	-	(2,590,693,088)	(5,299,056,053)	(7,889,749,141)
Board of Directors' Remuneration	-	-	-	-	-	-	(172,799,550)	(325,200,450)	(498,000,000)
Declared Dividends	-	-	-	-	-	-	-	(16,071,355,000)	(16,071,355,000)
Acquisition of Subsidiary	-	-	-	-	-	-	(419,215,691)	596,521,215,691	596,102,000,000
Foreign Exchange Differences	-	-	-	760,193,260	-	-	-	754,730,829	1,514,924,089
Other Increases/Decreases	-	(470,460,000)	(478,271,998)	2,998,273,191	-	-	345,753,898	2,623,486,341	5,018,781,432
Ending balance	**8,900,000,000,000**	**1,878,880,870,000**	**36,590,852,845**	**34,511,910,955**	**679,739,060,144**	**456,710,341,181**	**321,664,539,879**	**10,124,425,399,577**	**22,432,522,974,581**

b) Details of Owners' Capital Contributions

	31/03/2026		01/01/2026	
	VND	%	VND	%
GELEX JSC.,	6,249,000,000,000	70.21%	6,249,000,000,000	79.10%
Others	2,651,000,000,000	29.79%	1,651,000,000,000	20.90%
	8,900,000,000,000	**100.00%**	**7,900,000,000,000**	**100.00%**

c) Capital transactions with owners and dividend/Profit Distributions

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Opening balance	7,900,000,000,000	7,900,000,000,000
Increase capital during the year	1,000,000,000,000	-
Closing balance	**8,900,000,000,000**	**7,900,000,000,000**

d) Shares

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Number of shares authorized for issuance	890,000,000	790,000,000
Number of shares issued to the public		
- *Ordinary shares*	890,000,000	790,000,000
Number of outstanding shares in circulation		
- *Ordinary shares*	890,000,000	790,000,000
Par value (VND)	10,000	10,000

25 . GROSS REVENUE FROM GOODS SOLD

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Revenue from sales of raw materials for construction	2,161,529,879,806	1,452,149,140,676
Revenue from lease of real estates, infrastructures of industrial park	1,132,462,349,456	1,415,440,250,352
Revenue from water supply services	244,886,093,714	129,998,476,604
Others	52,315,867,232	13,564,877,491
	3,591,194,190,208	**3,011,152,745,123**

26 . DEDUCTIONS

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Trade discount	51,426,421,107	24,306,145,463
Sales return	3,283,656,432	1,925,260,817
Sales rebates	429,012,572	219,332,667
	55,139,090,111	**26,450,738,947**

27 . COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Cost of raw materials for construction	1,757,991,035,525	1,178,407,081,543
Cost of lease of real estates, infrastructure of industrial park and oth	648,426,090,991	840,157,410,087
Cost of water supply services	149,548,210,032	107,827,630,721
Others	29,399,111,150	7,469,298,905
	2,585,364,447,699	**2,133,861,421,256**

28 . FINANCE INCOME

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Bank, loan and bond interests	95,112,766,514	56,263,858,938
Gain from reevalute foreign exchange	12,983,599,183	3,841,441,124
Other financial expenses	-	22,650,066
	108,096,365,697	**60,127,950,128**

29 . FINANCE EXPENSES

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Interest expenses	297,867,898,775	126,418,367,115
Interest on late payment, settlement discounts	20,528,593,027	-
Loss on Trading Securities	-	16,534,962,908
Loss on transfer of long-term financial investments	42,951,807,443	-
Exchange rate losses	64,632,493,125	-
Loss on transfer of long-term financial investments	32,483,880,000	2,172,586,287
Interest on Advance from Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	15,983,606,740	-
Others	11,336,011	7,568,135,960
	474,459,615,121	**152,694,052,270**

30 . SELLING EXPENSES

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Costs of raw materials, tools and supplies	6,188,822,968	6,935,530,221
Labour	38,722,807,108	30,889,857,807
Depreciation Expense	881,373,816	743,782,839
Out-sourced services	103,188,822,299	81,179,742,764
Others	50,929,126,191	53,827,024,484
	199,910,952,382	**173,575,938,115**

31 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Costs of raw materials, tools and supplies	4,190,226,634	3,709,908,935
Labour	114,614,657,015	93,671,028,343
Depreciation Expense	5,160,623,805	6,078,793,975
Taxes and Charges	8,193,440,546	7,961,387,702
Provision Expense / Reversal of Provision	1,415,053,688	2,123,402,475
Goodwill allocation	54,646,270,065	44,567,328,130
Out-sourced services	37,364,723,650	40,343,264,736
Others	48,156,928,467	53,284,746,571
	273,741,923,869	**251,739,860,867**

32 . OTHER INCOME

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Other incomes	15,056,738,462	2,873,384,774
	15,056,738,462	**2,873,384,774**

33 . OTHER EXPENSES

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Other expenses	13,077,069,012	5,446,455,072
	13,077,069,012	**5,446,455,072**

34 . PRODUCTION COST

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Raw materials	1,094,702,147,863	926,729,176,124
Labor	394,350,229,758	345,896,600,257
Depreciation and goodwill amortisation	281,574,219,612	883,043,108,151
Outsources service	459,652,765,025	379,006,803,453
Provision Expense / Reversal of Provision	1,477,208,883	-
Other expenses	170,111,774,838	176,988,338,803
	2,401,868,345,979	**2,711,664,026,788**

35 . CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Current corporate income tax expenses	97,018,795,116	97,441,526,472
Deferred tax income	9,428,903,165	15,763,198,042
	106,447,698,281	**113,204,724,514**

36 . BASIC EARNINGS PER SHARE

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Accounting profit after corporate income tax (VND)	(199,953,913,974)	91,031,680,553
Profit or loss attributable to ordinary shareholders (VND)	(199,953,913,974)	91,031,680,553
Average ordinary shares in circulation for the period (shares)	870,898,876	790,000,000
Basic earnings per share (VND/shares)	**(230)**	**115**

37 . RELATED PARTIES

List of related parties with significant transactions and balances of the Company during the period

Related parties	The relationship
GELEX Group Joint Stock Company	Parent company
GELEX Electric Joint Stock Company	Affiliate
GELEX Power Generation Co., Ltd.	Affiliate
GELEX Ninh Thuan Energy One Member Co., Ltd.	Affiliate
Titan Corporation Co., Ltd.	Associate company
Masterise Airport Infrastructure Joint Stock Company	Associate company
SanVig Joint Stock Company (1.3)	Associate company
Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	Associate company
Hung Yen Construction Ceramics Joint Stock Company	Associate company
Viglacera Cau Duong Refractory Materials Joint Stock Company	Associate company
Viglacera Investment and Import–Export Joint Stock Company	Associate company
Vinafacade Joint Stock Company	Associate company
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company	Associate company
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	Associate company
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	Associate company
GELEX Invest Co.,Ltd	Affiliate

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

	For accounting period from 01/01/2026 to 31/03/2026	For accounting period from 01/01/2025 to 31/03/2025
	VND	VND
Revenue from goods sold and services rendered		
GELEX Ninh Thuan Energy One Member Co., Ltd.	151,561,428	-
SanVig Joint Stock Company (1.3)	18,085,509	-
Viglacera Investment and Import–Export Joint Stock Company	17,492,547,956	-
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company	15,575,466,500	14,864,304,000
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	26,640,000	61,590,200
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company (duplicate in origina	15,575,466,500	14,864,304,000
	48,839,767,893	**29,790,198,200**
Purchases of goods and services		
GELEX Group Joint Stock Company	544,589,240	1,090,307,360
GELEX Electric Joint Stock Company	-	45,000,000
Viglacera Investment and Import–Export Joint Stock Company	1,895,822,415	17,355,416,355
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	38,880,000	13,428,285,424
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	5,870,084,800	25,437,796,870
	8,349,376,455	**57,356,806,009**

Loans		
GELEX Group Joint Stock Company	-	1,250,000,000,000
GELEX Electric Joint Stock Company	-	200,000,000,000
GELEX Invest Co.,Ltd	900,000,000,000	-
	900,000,000,000	**1,450,000,000,000**
Loan interests		
GELEX Group Joint Stock Company	-	32,183,237,632
GELEX Electric Joint Stock Company	-	2,803,013,699
GELEX Invest Co.,Ltd	6,238,356,164	-
	6,238,356,164	**34,986,251,331**
Loans received		
GELEX Group Joint Stock Company	3,145,000,000,000	-
GELEX Power Generation Co., Ltd.	465,000,000,000	-
GELEX Invest Co.,Ltd	1,695,000,000,000	-
	5,305,000,000,000	**-**
Loan principal repayment		
GELEX Group Joint Stock Company	1,229,000,000,000	-
GELEX Electric Joint Stock Company	400,000,000,000	-
	1,629,000,000,000	**-**
Interest expenses		
GELEX Group Joint Stock Company	45,721,230,139	-
GELEX Electric Joint Stock Company	5,527,397,261	-
GELEX Power Generation Co., Ltd.	4,191,369,863	-
GELEX Invest Co.,Ltd	13,265,479,452	-
	68,705,476,715	**-**
Capital contribution		
Titan Corporation Co., Ltd.	31,752,000,000	-
Masterise Airport Infrastructure Joint Stock Company	8,062,500,000,000	-
Viglacera Investment and Import–Export Joint Stock Company	18,750,000,000	-
	8,113,002,000,000	**-**

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

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Held to maturity investments		
GELEX Invest Co.,Ltd	906,238,356,164	-
	906,238,356,164	**-**
Short-term trade receivables		
Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	66,492,503	66,492,503
Hung Yen Construction Ceramics Joint Stock Company	1,613,021,675	1,613,021,675
Viglacera Cau Duong Refractory Materials Joint Stock Company	1,045,739,585	1,045,739,585
Vinafacade Joint Stock Company	3,251,146,276	2,826,061,071
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company	34,243,289,850	58,178,943,900
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	-	161,998,135
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	293,200,000	293,200,000
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company (duplicate in origina	34,243,289,850	58,178,943,900
	74,756,179,739	**122,364,400,769**

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**
Short-term advances to suppliers		
Viglacera Investment and Import–Export Joint Stock Company	244,594,036	244,594,036
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	7,482,818,079	500,000,000
	7,727,412,115	**744,594,036**
Other short-term receivables		
Viglacera Cau Duong Refractory Materials 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
	4,708,696,296	**4,708,696,296**
Other long-term receivables		
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	750,952,000	750,952,000
	750,952,000	**750,952,000**
Short-term trade payables		
GELEX Group Joint Stock Company	115,719,223	97,438,572
Viglacera Investment and Import–Export Joint Stock Company	33,447,422,876	46,892,446,530
Vinafacade Joint Stock Company	1,162,476,935	1,162,476,935
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	28,790,640	-
	34,754,409,674	**48,152,362,037**
Other short-term payables		
GELEX Group Joint Stock Company	32,212,246,577	43,940,474,945
GELEX Electric Joint Stock Company	1,956,164,384	13,426,027,398
GELEX Power Generation Co., Ltd.	4,191,369,863	-
GELEX Invest Co.,Ltd	13,265,479,452	-
	51,625,260,276	**57,366,502,343**
Short-term loans		
GELEX Group Joint Stock Company	518,000,000,000	1,490,000,000,000
GELEX Electric Joint Stock Company	300,000,000,000	700,000,000,000
GELEX Power Generation Co., Ltd.	465,000,000,000	-
GELEX Invest Co.,Ltd	1,695,000,000,000	-
	2,978,000,000,000	**2,190,000,000,000**
Long-term loans		
GELEX Group Joint Stock Company	2,888,000,000,000	-
	2,888,000,000,000	-

38 . SUBSEQUENT EVENTS

There were no material events occurring after the reporting date that require adjustment or disclosure in these consolidated financial statements.

39 . COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures for the interim statement of financial position and the corresponding notes are extracted from the consolidated balance sheet as at 31 December 2025 of the audited consolidated financial statements for the financial year then ended.

The comparative figures for the interim statement of profit or loss, interim statement of cash flows, and the corresponding notes are extracted from the consolidated interim financial statements for the three-month period ended 31 March 2025, which were prepared by the Company.

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC ("Circular 99") providing guidance on the corporate accounting regime. Circular 99 became effective from 1 January 2026 and applies to financial years beginning on or after 1 January 2026. Certain major line items in the balance sheet have been re-presented to comply with Circular 99 as follows:

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Unit: VND

Code		01/01/2026 (As previously reported in the audited financial statements as at 31/12/2025)	01/01/2026 (Restated in accordance with Circular 99)	Difference
112	Cash equivalents	3,015,369,121,495	3,016,052,340,673	683,219,178
123	Held to maturity investments	2,508,150,470,024	2,908,703,311,258	400,552,841,234
124	Provision for Short-term Held-to-Maturity Investments	-	(450,000,000)	(450,000,000)
	Short term loan receivables	400,450,000,000	-	(400,450,000,000)
135	Other short-term receivables	1,087,935,047,323	1,068,564,003,449	(19,371,043,874)
136	Short-term provision for doubtful debts	(361,233,184,019)	(360,783,184,019)	450,000,000
	Long term loan receivables	753,465,640,648	-	(753,465,640,648)
265	Held to maturity investments	1,752,300,000	773,802,924,110	772,050,624,110
271	Long-term pending allocation expenses	857,694,192,690	819,226,954,065	(38,467,238,625)
313	Dividends and Profits Payable	-	20,720,881,441	20,720,881,441
320	Other current payables	360,320,460,592	339,599,579,151	(20,720,881,441)
339	Long-term loans and finance	11,614,001,067,829	11,575,533,829,204	(38,467,238,625)
414	Other capital	-	37,069,124,843	37,069,124,843
432	Funds that forming fixed assets.	37,069,124,843	-	(37,069,124,843)

Dinh Thi Thu Huyen
Preparer

Nguyen Thi Hoang Ngan
Chief Accountant

Ton Manh Dung
Deputy Chief Executive Officer

(Pursuant to Authorization No. 49/2026/UQ-TGĐ dated April 25, 2026, issued by the General Director of the Company)

Approved, 29 April 2026

APPENDIX 01: THE COMPANY'S STRUCTURE

Direct subsidiaries

Company name	31/03/2026		Note	Address	Principal activities
	Propotion of owner-ship interest (*)	Propotion of voting power held(*)			
- Song Da Water Investment Joint Stock Corr	62.46%	62.46%		Phu Tho	Production and supply of clean water
- Viglacera Corporation - JSC	50.21%	50.21%		Hanoi	Manufacture and trading of construction materials; real estate business and construction
- Long Son Petroleum Industrial Zone Investr	65.00%	65.00%		Ho Chi Minh City	Construction of civil, industrial, transportation and irrigation works
- FIH (Vietnam) Co., Ltd	100.00%	100.00%		Ho Chi Minh City	Management consulting
- Hai Phong Titan Joint Stock Company	70.00%	70.00%		Hai Phong	Investment and operation of industrial park infrastructure

Indirect subsidiaries

Company name	31/03/2026		Note	Address	Principal activities
	Propotion of owner-ship interest (*)	Propotion of voting power held(*)			
- Dap Cau Glass Joint Stock Company	43.39%	86.41%		Bac Ninh	Manufacture and trading of glass products
- Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd	32.64%	65.00%		Ho Chi Minh City	Manufacture of glass products
- Vietnam Float Glass Co., Ltd	50.21%	100.00%		Bac Ninh	Manufacture of glass products
- Viglacera Van Hai Joint Stock Company	49.29%	98.17%		Quang Ninh	Sand mining and trading; tourism services
- Viglacera Minerals Joint Stock Company	25.61%	51.00%		Lao Cai	Mining and trading of minerals
- Viglacera Sanitary Ware One Member Co.,	50.21%	100.00%		Hanoi	Manufacture and trading of sanitary ware and accessories
- Viglacera Thang Long Joint Stock Compan	25.64%	51.07%		Phu Tho	Manufacture and trading of ceramic tiles
- Viglacera Tien Son Joint Stock Company	25.61%	51.00%		Bac Ninh	Manufacture and trading of ceramic tiles
- Viglacera Hanoi Joint Stock Company	25.61%	51.00%		Hanoi	Manufacture and trading of ceramic tiles
- Viglacera Autoclaved Aerated Concrete Joi	48.30%	96.19%		Bac Ninh	Manufacture and trading of bricks, panels and AAC concrete
- Viglacera Packaging and Brake Lining Joint	25.61%	51.00%		Hanoi	Manufacture and trading of packaging and brake linings
- Viglacera Ha Long Joint Stock Company	25.35%	50.48%		Quang Ninh	Manufacture and trading of clay bricks and tiles

APPENDIX 01: THE COMPANY'S STRUCTURE

-	Tu Liem Joint Stock Company	28.08%	55.92%	Hanoi	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
-	382 Dong Anh Joint Stock Company	25.61%	51.00%	Hanoi	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
-	Huu Hung Construction Ceramics Joint Sto	25.61%	51.00%	Hanoi	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
-	Viglacera Consulting Joint Stock Company	38.61%	76.89%	Hanoi	Project planning and construction design
-	Viglacera Yen My Industrial Park Developr	30.13%	60.00%	Hung Yen	Investment and operation of industrial park infrastructure
-	ViMariel Joint Stock Company	50.18%	99.95%	Cuba	Investment and operation of industrial park infrastructure
-	Viglacera Thai Nguyen Joint Stock Compar	41.85%	71.70%	Thai Nguyen	Investment and operation of industrial park infrastructure
-	Viglacera Hung Yen Joint Stock Company	25.61%	51.00%	Hung Yen	Investment and operation of industrial park infrastructure
-	VIHOCE Tien Duong Investment Joint Stoc	27.62%	55.00%	Hanoi	Real estate investment and business
-	Viglacera Phu Tho Joint Stock Company	68.54%	94.44%	Phu Tho	Investment and operation of industrial park infrastructure
-	Viglacera Can Loc Joint Stock Company	25.94%	92.38%	Ha Tinh	Manufacture of construction materials
-	Viet Tri Viglacera Joint Stock Company	46.60%	92.82%	Phu Tho	Manufacture and trading of sanitary ware and accessories
-	Viglacera Thanh Tri Sanitary Ware Joint St	30.11%	59.96%	Hanoi	Manufacture and trading of sanitary ware and accessories
-	Viglacera Trading Joint Stock Company	50.21%	100.00%	Hanoi	Trading of sanitary ware, faucets and construction materials
-	Viglacera Ceramic Tile Trading Joint Stock	25.62%	100.00%	Hanoi	Trading of ceramic tiles
-	Viglacera Glass Installation One Member C	43.39%	100.00%	Bac Ninh	Manufacture and trading of glass and glass materials
-	Viglacera Ha Long Trading One Member C	25.35%	100.00%	Quang Ninh	Trading of construction materials
-	Viglacera Clinker Brick Joint Stock Compa	25.33%	99.92%	Quang Ninh	Manufacture of construction materials
-	Viglacera Yen My Infrastructure Constructi	30.13%	100.00%	Hung Yen	Construction investment
-	G&F Residence Co., Ltd	100.00%	100.00%	Ho Chi Minh City	Management consulting
-	Kim Trang Materials Import Export Joint St	99.70%	99.70%	Hai Phong	Real estate business
-	FPMS (Vietnam) Company Limited	100.00%	100.00%	Ho Chi Minh City	Management consulting

APPENDIX 01: THE COMPANY'S STRUCTURE

Direct associates

Company name	31/03/2026		Note	Address	Principal activities
	Propotion of owner-ship interest (*)	Propotion of voting power held(*)			
- Titan Corporation Co., Ltd	49.00%	49.00%		Hanoi	Investment and operation of industrial park infrastructure
- Western Hanoi Water Joint Stock Company	50.00%	50.00%		Hanoi	Water extraction, treatment and supply
- Masterise Airport Infrastructure Joint Stock	20.00%	20.00%		Hanoi	Services directly supporting air transport

Indirect associates and joint ventures

Company name	31/03/2026		Note	Address	Principal activities
	Propotion of owner-ship interest (*)	Propotion of voting power held(*)			
- SanVig - JSC	11.33%	50.00%		Cuba	Manufacture and trading of ceramic tiles
- Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	12.52%	24.93%		Bac Ninh	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
- Yen Hung Construction Ceramics Joint Stoc	13.05%	26.00%		Quang Ninh	Manufacture and trading of clay bricks and tiles
- Viglacera Investment and Import Export Joi	12.55%	25.00%		Hanoi	Import and export trading
- Cau Duong Refractory Brick Joint Stock Cc	12.55%	25.00%		Hanoi	Manufacture and trading of refractory bricks
- Vinafacade Joint Stock Company	9.05%	20.86%		Hanoi	Construction glass trading and installation
- Magno GmbH	15.06%	30.00%		Germany	Trading
- Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	10.14%	40.00%		Quang Ninh	Manufacture and trading of bricks and tiles
- Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	10.14%	40.00%		Quang Ninh	Manufacture and trading of bricks and tiles
- PetroVietnam Interior and Exterior Equipm	13.00%	20.00%		Ho Chi Minh City	Trading of interior and exterior equipment
- Binh Son Petroleum Construction Joint Stoc	30.46%	46.86%		Quang Ngai	Construction, construction investment consulting and real estate business

In which:

(*) The Company's porpotion of ownership interest and porpotion 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

APPENDIX 02: INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES

Investments in joint ventures, associates

No.	Company name	As at 01/01/2026	Converted into a subsidiary	Disposal in period	Increase due to investment/ Capital contribution	Increases due to business combination	Profit/(loss) from joint ventures, associates	Exchange differences from foreign currency translation, fund appropriations, and others	As at 31/03/2026
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
1	Viglacera Cau Duong Refractory Materials Joint Stock Company	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	3,063,449,764	-	-	-	-	(139,752,910)	-	2,923,696,854
3	Viglacera Ha Long I Joint Stock Company (Yen Hung Ceramic)	-	-	-	-	-	-	-	-
4	SanVig Joint Stock Company	169,940,000,828	-	-	-	-	530,173,575	5,971,754,179	176,441,928,582
5	Viglacera Investment and Import–Export Joint Stock Company	22,440,822,731	-	-	18,750,000,000	-	63,884,922	-	41,254,707,653
6	Magno GmbH	226,185,000	-	-	-	-	-	-	226,185,000
7	Vinafacade Joint Stock Company	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	23,135,072,798	-	-	-	-	-	-	23,135,072,798
9	Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	9,704,643,994	-	-	-	-	605,482,424	-	10,310,126,418
10	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	278,416,805,952	-	-	-	-	-	-	278,416,805,952
12	TITAN Corporation Limited	929,613,864,502	-	-	31,752,000,000	-	(2,933,497,344)	-	958,432,367,158
13	Western Hanoi Water Joint Stock Company	96,836,738,760	-	-	-	-	791,514,236	-	97,628,252,996
14	Masterise Airport Infrastructure Joint Stock Company	-	-	-	8,062,500,000,000	-	7,468,726,230	-	8,069,968,726,230
		1,533,377,584,329	-	-	**8,113,002,000,000**	-	**6,386,531,133**	**5,971,754,179**	**9,658,737,869,641**

APPENDIX 02: INVESTMENTS IN OTHER ENTITIES

Investments in other entities

	31/03/2026			01/01/2026		
	Cost	Fair value	Provision	Cost	Fair value	Provision
Saigon Petroleum Investment and Construction Joint Stock Company	28,500,000,000	-	(28,500,000,000)	28,500,000,000	-	(28,500,000,000)
Kinh Bac Petroleum Investment and Construction Joint Stock Company	11,000,000,000	-	(11,000,000,000)	11,000,000,000	-	(11,000,000,000)
Lam Kinh Petroleum Hotel Joint Stock Company	28,382,391,454	-	(28,382,391,454)	28,382,391,454	-	(28,382,391,454)
Vinaconex Dung Quat Company	125,000,000	125,000,000	-	125,000,000		-
Viwaco Joint Stock Company	120,734,325,759	120,734,325,759	-	120,734,325,759	-	-
Vinh Phuc Housing Development and Trading Joint Stock Company	1,305,017,929	681,687,636	(623,330,293)	1,305,017,929		(623,330,293)
Cau Xay Joint Stock Company	1,184,497,242	1,184,497,242	-	1,184,497,242		-
Viglacera Land Construction Consultancy Joint Stock Company	353,167,173	352,983,683	(183,490)	353,167,173		(183,490)
Visaho Joint Stock Company	5,400,000,000	5,400,000,000	-	5,400,000,000		-
Tay Do Paper Joint Stock Company	590,000,000	-	(590,000,000)	590,000,000		(590,000,000)
Viglacera Delta Joint Stock Company	500,000,000	-	- 500,000,000	500,000,000		- 500,000,000
	198,074,399,557	**128,478,494,320**	**(69,595,905,237)**	**198,074,399,557**	-	**(69,595,905,237)**