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: 2026.08.21 17:17:52 +07'00'
Foxit PDF Editor Version: 13.0.1

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.: 53/2026/CBTT-HTGL	*Hà Nội, ngày 21 tháng 08 năm 2026* *Hanoi, August 21, 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: vanthu@gelex-infra.vn

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 bán niên năm 2026 đã được soát xét và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.

  The Reviewed Semi – Annual Consolidated Financial Statements 2026 and The Explanatory document on fluctuations in profit after tax in the Semi – Annual Consolidated Financial Statements 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 21/08/2026 tại đường dẫn: https://gelex-infra.vn/doc-cat/bao-cao-tai-chinh

This information was published on the company's website on August 21, 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 bán niên năm 2026 đã được soát xét và Văn bản giải trình/ *The Reviewed Semi – Annual Consolidated Financial Statements 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

HẠ TẦNG GELEX
GELEX INFRA

Số: 101 /HTGL/CV-TCKH

V/v: *Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên báo cáo tài chính bán niên năm 2026 đã được soát xét so với cùng kỳ năm 2025*
Re: Explanation of profit after tax fluctuations in the reviewed semi-annual financial statements for 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 21 tháng 08 năm 2026
Hanoi, August 21th, 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 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX.*
  Pursuant to the business performance for the first six months 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 bán niên năm 2026 đã được soát xét so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

GELEX INFRA Joint Stock Company - Stock Code GEL provides an explanation of profit after tax fluctuations in the reviewed semi-annual financial statements for 2026 compared to the same period of 2025 as follows:

STT ***No.***	**Chỉ tiêu** ***Indicator***	**ĐVT** ***Unit***	**Báo cáo riêng** ***Separate financial statements***	**Báo cáo hợp nhất** ***Consolidated financial statements***
1	Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2026 *Profit after tax for the first six months of 2026*	Tỷ đồng *VND billion*	(344,588)	838,580
2	Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025 *Profit after tax for the first six months of 2025*	Tỷ đồng *VND billion*	75,770	887,860
3	Biến động so với cùng kỳ năm trước *Variance compared to the same period last year*	Tỷ đồng *VND billion*	(420,358)	(49,280)
4	Tỷ lệ biến động so với cùng kỳ năm trước *Variance percentage compared to the same period last year*	%	(554,78%)	(5,55%)

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty giảm 420,358 tỷ đồng (tương ứng giảm 554,78% so với cùng kỳ năm trước, chuyển từ kết quả lãi 75,770 tỷ đồng trong 6 tháng đầu năm 2025 sang lỗ 344,588 tỷ đồng trong 6 tháng đầu năm 2026.

Profit after corporate income tax for the first six months of 2026 in the Company's separate financial statements decreased by VND 420.358 billion (equivalent to a decrease of 554.78%) compared to the same period last year, shifting from a profit of VND 75.770 billion in the first six months of 2025 to a loss of VND 344.588 billion in the first six months of 2026.

Nguyên nhân chủ yếu/ *Main Drivers*:

Trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đã tập trung đẩy mạnh đầu tư các dự án thuộc lĩnh vực hạ tầng và bất động sản. Do đó, chi phí tài chính tăng làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh riêng của Công ty trong 6 tháng đầu năm 2026.

During the first six months of 2026, the Company accelerated investments in infrastructure and real estate projects. As a result, increased finance expenses impacted the Company's separate performance in the first six months of 2026.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 6 tháng đầu năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đạt 838,580 tỷ đồng, giảm 49,280 tỷ đồng (tương ứng giảm 5,55%) so với cùng kỳ năm trước.

Profit after corporate income tax for the first six months of 2026 in the Company's consolidated financial statements reached VND 838.580 billion, representing a decrease of VND 49.280 billion (equivalent to a decrease of 5.55%) compared to the same period last year.

Nguyên nhân chủ yếu/ *Main Drivers*:

- Tăng trưởng hoạt động kinh doanh cốt lõi: Trong 6 tháng đầu năm 2026, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất tăng 28,16% so với cùng kỳ (tương ứng tăng 1.827,711 tỷ đồng), kéo theo Lợi nhuận gộp tăng 353,648 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu đến từ sự tăng trưởng tích cực về doanh thu từ tất cả các lĩnh vực như bất động sản khu công nghiệp, sản xuất vật liệu xây dựng và sản xuất, cung cấp nước sạch.

  Growth in core business activities: In the first six months of 2026, consolidated net revenue from sales and services increased by 28.16% year-on-year (equivalent to an increase of VND 1,827.711 billion), resulting in an increase of VND 353.648 billion in gross profit. This growth was primarily driven by positive revenue growth across all business segments, including industrial real estate, construction materials manufacturing, and clean water production and supply.

- Bên cạnh đó, Doanh thu hoạt động tài chính cũng ghi nhận mức tăng trưởng 208,49% (tương ứng tăng 354,835 tỷ đồng), chủ yếu do tăng lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư ngắn hạn.

  In addition, financial income increased by 208.49% year-on-year, equivalent to an increase of VND 354.835 billion, primarily driven by higher interest income from deposits and loans, as well as gains from the transfer of short-term investments.

- Ảnh hưởng từ chi phí tài chính: Mặc dù hoạt động kinh doanh hợp nhất tăng trưởng tích cực, nhưng lợi nhuận bị ảnh hưởng do chi phí tài chính (đặc biệt là chi phí lãi vay) tăng mạnh so với cùng kỳ. Điều này xuất phát từ việc Công ty tập trung huy động nguồn vốn vay để đẩy mạnh đầu tư các dự án trọng điểm thuộc lĩnh vực hạ tầng và bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2026.
- *Impact of finance expenses: Although consolidated business operations grew positively, profits were affected by a significant year-on-year increase in finance expenses (particularly interest expenses). This stemmed from the Company's active debt financing to accelerate investments in key infrastructure and real estate projects during the first six months of 2026.*

Trân trọng báo cáo.
Respectfully submitted.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CHIEF EXECUTIVE OFFICER

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

Lương Thanh Tùng
Luong Thanh Tung

Deloitte.

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động 6 tháng
kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 8
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	9
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 71

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người điều hành khác, Ban Kiểm soát Công ty trong kỳ và đến ngày phê duyệt báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Lê Tuấn Anh	Chủ tịch
Ông Lương Thanh Tùng	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Long	Phó Chủ tịch
Ông Trần Mạnh Hữu	Thành viên
Bà Phan Thị Hạnh Dung	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và người điều hành khác

Ông Lương Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Thăng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Tôn Mạnh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Việt	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đào Văn Duy	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2026)
Ông Bùi Đăng Khoa	Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Hoàng Ngân	Kế toán trưởng

Ban Kiểm soát

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

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật

Ngày 21 tháng 8 năm 2026

Deloitte.

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

Số: 0237 /VN1A-HN-BC

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 21 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 71, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

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

Deloitte.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Lương Tuấn Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 4370-2023-001-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 21 tháng 8 năm 2026
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
A.	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**100**		**21.526.457.530.560**	**25.731.922.596.646**
I.	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**110**	**5**	**4.061.591.743.008**	**4.949.331.250.249**
1.	Tiền	111		2.253.177.782.873	1.976.403.583.854
2.	Các khoản tương đương tiền	112		1.808.413.960.135	2.972.927.666.395
II.	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**120**	**6**	**4.229.042.014.831**	**3.758.146.611.676**
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		523.865.929.781	806.290.599.737
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(31.929.571.740)	(14.438.251.740)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		3.737.255.656.790	2.966.744.263.679
4.	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(150.000.000)	(450.000.000)
III.	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**130**		**1.886.472.029.681**	**2.228.848.553.217**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	1.352.279.886.912	1.115.171.870.308
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	423.936.009.246	454.932.287.632
3.	Phải thu ngắn hạn khác	135	9	486.015.218.767	1.019.527.579.296
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	10	(375.759.085.244)	(360.783.184.019)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**11**	**10.478.153.310.969**	**13.989.314.667.764**
1.	Hàng tồn kho	141		10.637.783.964.268	14.217.012.606.785
2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(159.630.653.299)	(227.697.939.021)
V.	**Tài sản ngắn hạn khác**	**160**		**871.198.432.071**	**806.281.513.740**
1.	Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	12	79.788.815.316	33.811.797.774
2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		677.166.885.567	705.186.099.977
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	13	22.535.407.956	14.578.486.517
4.	Tài sản ngắn hạn khác	165	14	91.707.323.232	52.705.129.472

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
B.	**TÀI SẢN DÀI HẠN**	**200**		**35.851.540.816.485**	**21.155.336.000.203**
I.	**Các khoản phải thu dài hạn**	**210**		**1.212.238.544.398**	**1.212.631.334.529**
1.	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	7	2.021.956.430	4.266.810.286
2.	Phải thu dài hạn khác	215	9	1.299.844.414.891	1.297.992.351.166
3.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	10	(89.627.826.923)	(89.627.826.923)
II.	**Tài sản cố định**	**220**		**10.974.928.998.829**	**11.327.430.664.994**
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	15	10.074.541.670.649	10.479.087.438.972
	- Nguyên giá	*222*		*21.496.888.035.581*	*21.454.143.558.284*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(11.422.346.364.932)*	*(10.975.056.119.312)*
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	16	343.796.601.898	280.121.870.454
	- Nguyên giá	*225*		*373.299.832.133*	*284.454.272.251*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*226*		*(29.503.230.235)*	*(4.332.401.797)*
3.	Tài sản cố định vô hình	227	17	556.590.726.282	568.221.355.568
	- Nguyên giá	*228*		*843.455.245.105*	*842.737.920.881*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(286.864.518.823)*	*(274.516.565.313)*
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**18**	**2.512.706.652.059**	**2.576.352.712.945**
	- Nguyên giá	*241*		*3.760.385.441.915*	*3.774.297.680.575*
	- Giá trị hao mòn lũy kế	*242*		*(1.247.678.789.856)*	*(1.197.944.967.630)*
IV.	**Tài sản dở dang dài hạn**	**250**		**2.249.227.687.441**	**1.875.370.104.173**
1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	19	2.249.227.687.441	1.875.370.104.173
V.	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**260**	**6**	**17.302.930.060.489**	**2.417.074.019.296**
1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		16.419.233.625.520	1.533.377.584.329
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		198.074.399.557	198.074.399.557
3.	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(69.595.905.236)	(69.595.905.238)
4.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		755.217.940.648	755.217.940.648
VI.	**Tài sản dài hạn khác**	**270**		**1.599.508.873.269**	**1.746.477.164.266**
1.	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	12	765.321.359.042	819.226.954.065
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	20	13.181.091.076	10.245.930.695
3.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		4.846.963.656	4.846.963.656
4.	Lợi thế thương mại	279	21	816.159.459.495	912.157.315.850
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	**280**		**57.377.998.347.045**	**46.887.258.596.849**

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**34.839.919.694.494**	**27.924.856.582.678**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**13.785.548.732.289**	**12.478.770.407.017**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	22	1.834.700.051.345	1.984.896.960.516
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	23	1.497.370.133.816	1.398.122.922.581
3.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		619.291.041.879	30.819.409.378
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	13	442.383.117.908	495.027.168.840
5.	Phải trả người lao động	315		273.689.853.777	416.458.123.460
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	24	1.676.121.558.849	1.524.779.731.853
7.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	25	188.894.726.340	142.708.142.426
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	26	592.023.920.384	329.501.051.214
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	27	6.335.489.833.970	5.866.412.413.866
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	28	29.988.420.143	35.207.035.160
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	29	295.596.073.878	254.837.447.723
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**21.054.370.962.205**	**15.446.086.175.661**
1.	Chi phí phải trả dài hạn	334	24	1.438.890.636	1.445.139.636
2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	25	2.583.971.055.707	2.534.504.234.934
3.	Phải trả dài hạn khác	338	26	38.542.714.552	70.287.782.427
4.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	27	17.224.493.497.610	11.575.533.829.204
5.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	20	737.334.666.108	741.827.075.653
6.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	28	155.350.110.377	157.835.008.101
7.	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	30	313.240.027.215	364.653.105.706

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**31**	**22.538.078.652.551**	**18.962.402.014.171**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		8.900.000.000.000	7.900.000.000.000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*8.900.000.000.000*	*7.900.000.000.000*
2.	Thặng dư vốn	412		1.879.351.330.000	-
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		35.734.268.180	37.069.124.843
4.	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		34.171.104.066	30.753.444.504
5.	Quỹ đầu tư phát triển	418		781.789.057.050	664.042.190.890
6.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		456.710.341.181	456.710.341.181
7.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		501.980.121.278	540.152.270.394
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước	*420a*		*391.429.483.628*	*59.627.808.962*
	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	*420b*		*110.550.637.650*	*480.524.461.432*
8.	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		9.948.342.430.796	9.333.674.642.359
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**57.377.998.347.045**	**46.887.258.596.849**

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

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**	**34**	**8.476.794.822.151**	**6.530.425.572.183**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	34	159.075.031.096	40.417.736.805
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**	**34**	**8.317.719.791.055**	**6.490.007.835.378**
4.	Giá vốn hàng bán	11	35	5.836.881.686.032	4.362.817.400.106
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**2.480.838.105.023**	**2.127.190.435.272**
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	22	37	525.031.788.847	170.196.767.095
7.	Chi phí tài chính	23	38	899.533.842.519	223.245.709.943
	- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*692.256.779.856*	*269.901.549.720*
8.	Chi phí bán hàng	25	39	403.844.324.945	415.524.597.343
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	39	572.283.098.679	484.006.941.514
10.	Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	27	6	26.374.577.133	(8.370.647.546)
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(22-23)-(25+26)+27)**	**30**		**1.156.583.204.860**	**1.166.239.306.021**
12.	Thu nhập khác	31	40	55.474.423.398	39.389.810.580
13.	Chi phí khác	32		29.805.007.581	15.209.514.809
14.	**Lợi nhuận khác (40=31-32)**	**40**		**25.669.415.817**	**24.180.295.771**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**1.182.252.620.677**	**1.190.419.601.792**
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	41	351.099.918.017	258.994.396.829
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	41	(7.427.569.928)	43.564.938.706
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**		**838.580.272.588**	**887.860.266.257**
19.	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		110.550.637.650	410.164.579.533
20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		728.029.634.938	477.695.686.724
21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	42	126	486

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

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
I.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**			
1.	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***	***1.182.252.620.677***	***1.190.419.601.792***
2.	***Điều chỉnh cho các khoản:***			
	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	02	693.211.533.950	632.919.277.475
	Các khoản dự phòng	03	(43.603.577.240)	79.099.672.607
	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	72.909.171.477	2.620.808.250
	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05	(198.923.037.848)	(443.281.586.848)
	Chi phí đi vay	06	692.256.779.856	269.901.549.720
	Các khoản điều chỉnh khác	07	(45.705.945.507)	(46.753.250.684)
3.	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***	***2.352.397.545.365***	***1.684.926.072.312***
	Thay đổi các khoản phải thu	09	(82.246.681.950)	86.574.130.853
	Thay đổi hàng tồn kho	10	(849.645.520.611)	(1.148.896.395.779)
	Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	423.879.898.201	(145.029.688.270)
	Thay đổi chi phí chờ phân bổ	12	(7.959.344.586)	(213.861.307.417)
	Thay đổi chứng khoán kinh doanh	13	263.243.424.474	-
	Chi phí đi vay đã trả	14	(576.315.906.160)	(278.816.881.242)
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(401.796.760.307)	(319.075.083.330)
	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(75.101.038.050)	(68.455.485.904)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***	***1.046.455.616.376***	***(402.634.638.777)***
II.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ**			
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(709.034.176.158)	(890.550.535.650)
2.	Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	64.035.140.892	10.543.253.673
3.	Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.652.307.258.911)	(3.283.641.747.878)
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.962.331.370.738	1.726.760.040.456
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(15.173.812.000.000)	(176.064.024.979)
6.	Tiền thu hồi đầu tư vốn vào đơn vị khác	26	2.787.202.558.438	-
7.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	124.462.231.537	10.869.204.669
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***30***	***(13.597.122.133.464)***	***(2.602.083.809.709)***

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

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

Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III.	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**			
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	3.475.329.051.276	-
2.	Tiền thu từ đi vay	33	15.365.516.308.070	6.364.747.755.731
3.	Tiền trả nợ gốc vay	34	(7.055.747.408.302)	(4.396.827.827.561)
4.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(40.365.082.516)	(38.770.139.868)
5.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(81.861.257.689)	(35.871.449.385)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***	***11.662.871.610.839***	***1.893.278.338.917***
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(887.794.906.249)**	**(1.111.440.109.569)**
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**4.949.331.250.249**	**3.216.476.205.111**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	55.399.008	12.972.979.142
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	**70**	**4.061.591.743.008**	**2.118.009.074.684**

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

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu vào ngày 05 tháng 12 năm 2016 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp ngày 02 tháng 7 năm 2026.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 6.599 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 6.616 người).

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Hoạt động đầu tư, góp vốn thực hiện trực tiếp bởi Công ty:

Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng ("Titan Hải Phòng")

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án Công ty góp thêm vốn vào Titan Hải Phòng, trong kỳ, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm số tiền 900.018.000.000 VND theo phương án nêu trên. Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Titan Hải Phòng không thay đổi do các cổ đông của Titan Hải Phòng góp thêm vốn theo cùng tỷ lệ sở hữu trước đó.

Góp vốn vào Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng không Masterise ("MAI")

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án tham gia góp vốn thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình theo tỷ lệ góp vốn tương đương 20% vốn điều lệ của công ty dự án, ngày 13 tháng 02 năm 2026, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm số tiền 8.062.500.000.000 VND theo phương án phát hành tăng vốn của Công ty MAI.

Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Titan Corporation ("Titan Corp")

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án phát hành tăng vốn của Titan Corp, ngày 23 tháng 3 năm 2026, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm số tiền 31.752.000.000 VND theo phương án nêu trên.

Góp thêm vốn điều lệ vào Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH") và chuyển nhượng 51% vốn điều lệ của FIH

Căn cứ theo các nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty, trong kỳ, Công ty đã thực hiện chuyển tiền góp vốn tăng thêm vào FIH số tiền 4.574.860.000.000 VND và chuyển nhượng 51% vốn điều lệ của FIH cho Công ty TNHH Capstone Estate Development (một công ty thuộc Tập đoàn Frasers Property Limited). Theo đó, FIH chuyển từ công ty con thành công ty liên kết của Công ty.

Nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông của Công ty cổ phần Bất động sản Landora ("Landora") và Công ty cổ phần Bất động sản Citynest ("Citynest")

Căn cứ nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án Công ty nhận chuyển nhượng cổ phần từ các cổ đông của Landora và Citynest với tỷ lệ nhận chuyển nhượng lần lượt là 34,79% vốn điều lệ tại Landora và 34,87% vốn điều lệ tại Citynest. Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng vốn tại Landora và Citynest theo phương án nêu trên. Theo đó, Landora và Citynest trở thành các công ty liên kết của Công ty.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1 ("GELEX Bắc Sài Gòn 1"), Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2 ("GELEX Bắc Sài Gòn 2") và Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành Phố ("GELEX Tây Thành Phố")

Căn cứ các nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty về phương án góp vốn thành lập các Công ty GELEX Bắc Sài Gòn 1, GELEX Bắc Sài Gòn 2 và GELEX Tây Thành Phố. Ngày 25 tháng 5 năm 2026, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền góp vốn vào các công ty này với tổng giá trị vốn góp lần lượt số tiền 3.900.000.000 VND tương đương với 39% vốn điều lệ, 4.900.000.000 VND tương đương với 49% vốn điều lệ và 4.900.000.000 VND, tương đương với 49% vốn điều lệ. Theo đó, GELEX Bắc Sài Gòn 1, GELEX Bắc Sài Gòn 2 và GELEX Tây Thành Phố trở thành các công ty liên kết của Công ty.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH Phát triển GELEX

Theo nghị quyết số 76/2026/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 5 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định phương án góp vốn thành lập Công ty con là Công ty TNHH Phát triển GELEX với số vốn góp cam kết là 30.000.000.000 VND tương ứng 100% vốn điều lệ của Công ty TNHH Phát triển GELEX. Ngày 01 tháng 7 năm 2026, Công ty đã chuyển tiền góp vốn với số tiền 2.000.000.000 VND theo phương án nêu trên. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình góp vốn vào Công ty này.

Hoạt động tái cấu trúc thực hiện tại Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera") - công ty con của Công ty

Thực hiện theo định hướng phát triển Viglacera trong giai đoạn mới được phê duyệt tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Viglacera, trong kỳ, Hội đồng Quản trị Viglacera đã ban hành các nghị quyết và hoàn thành các nội dung tái cấu trúc bao gồm:

- Chuyển giao bộ máy hoạt động, chức năng nhiệm vụ từ Công ty Thi công Cơ giới Viglacera vào Công ty Đầu tư hạ tầng và Đô thị Viglacera – Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera và Công ty Xây dựng Viglacera vào Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Viglacera – Chi nhánh Tổng Công ty Viglacera từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Công ty Thi công Cơ giới Viglacera và Công ty Xây dựng Viglacera đang làm thủ tục để chấm dứt hoạt động;

- Công ty TNHH Thương mại Viglacera sáp nhập vào Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera từ ngày 26 tháng 6 năm 2026; và

- Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long và Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội được sáp nhập vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2026 thông qua hình thức hoán đổi cổ phiếu.

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau :

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

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần lợi ích Công ty sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
19	Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	30,13%	60,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
20	Công ty ViMariel - CTCP	Cuba	50,18%	99,95%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
21	Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	35,61%	61,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
22	Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	25,61%	51,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
23	Công ty Cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	27,62%	55,00%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
24	Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	Phú Thọ	68,54%	94,44%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
25	Công ty TNHH MTV Lắp dựng kính Viglacera	Bắc Ninh	43,39%	100,00%	Sản xuất, kinh doanh kính và các vật liệu thủy tinh
26	Công ty Cổ phần Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	46,60%	92,82%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
27	Công ty Cổ phần Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	30,11%	59,96%	Sản xuất và kinh doanh sứ vệ sinh và phụ kiện
28	Công ty TNHH MTV Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	25,35%	100,00%	Kinh doanh vật liệu xây dựng
29	Công ty Cổ phần Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	25,33%	99,92%	Sản xuất vật liệu xây dựng
30	Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	25,94%	92,38%	Sản xuất vật liệu xây dựng
31	Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	30,13%	100,00%	Đầu tư xây dựng
32	Công ty TNHH Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	25,62%	100,00%	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát
	Công ty liên kết trực tiếp				
33	Công ty TNHH Titan Corporation	Hà Nội	49,00%	49,00%	Đầu tư và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp
34	Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Hà Nội	50,00%	50,00%	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
35	Công ty Cổ phần Hạ tầng Hàng không Masterise	Hà Nội	20,00%	20,00%	Cung cấp dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
36	Công ty TNHH FIH (Vietnam)	TP. Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
37	Công ty TNHH Hạ tầng Gelex Bắc Sài Gòn 1	TP. Hồ Chí Minh	39,00%	39,00%	Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước
38	Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Gelex Bắc Sài Gòn 2	TP. Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước
39	Công ty TNHH Hạ tầng Gelex Tây Thành Phố	TP. Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình cấp nước, thoát nước
40	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	Hải Phòng	30,70%	30,70%	Kinh doanh bất động sản
41	Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	Hải Phòng	34,79%	34,79%	Kinh doanh bất động sản
42	Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest	Hải Phòng	34,87%	34,87%	Kinh doanh bất động sản

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần lợi ích Công ty sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ	Hoạt động chính
	Công ty liên doanh, liên kết gián tiếp (*)				
43	Công ty SanVig - CTCP	Cuba	11,33%	50,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát
44	Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	12,52%	24,93%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
45	Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng	Quảng Ninh	13,05%	26,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói đất sét nung
46	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Hà Nội	12,55%	25,00%	Kinh doanh xuất nhập khẩu
47	Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	12,55%	25,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch chịu lửa
48	Công ty Cổ phần Vinafacade	Hà Nội	9,05%	20,86%	Kinh doanh, lắp dựng kính xây dựng
49	Công ty Magno GMBH	Cộng hòa Liên bang Đức	15,06%	30,00%	Thương mại
50	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Quảng Ninh	10,14%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
51	Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Quảng Ninh	10,14%	40,00%	Sản xuất và kinh doanh gạch ngói
52	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	TP. Hồ Chí Minh	13,00%	20,00%	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
53	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Quảng Ngãi	30,46%	46,86%	Xây lắp, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản

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

Một số cổ phần sở hữu tại các công ty con, công ty liên kết của Công ty và các công ty con được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 27) và nghĩa vụ tài chính của các công ty con và công ty liên kết.

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

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu 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 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh số 03, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty và các công ty con đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025. Theo đó, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày theo hướng dẫn tại điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 99 và được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Chỉ tiêu	Số đầu kỳ (Số liệu đã báo cáo) VND	Trình bày lại VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Các khoản tương đương tiền	3.015.369.121.495	(42.441.455.100)	2.972.927.666.395
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.508.150.470.024	458.593.793.655	2.966.744.263.679
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(450.000.000)	(450.000.000)
Phải thu về cho vay ngắn hạn	400.450.000.000	(400.450.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	1.087.935.047.323	(68.407.468.027)	1.019.527.579.296
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(361.233.184.019)	450.000.000	(360.783.184.019)
Hàng tồn kho	8.903.896.769.732	5.313.115.837.053	14.217.012.606.785
Tài sản ngắn hạn khác	-	52.705.129.472	52.705.129.472
Phải thu về cho vay dài hạn	753.465.640.648	(753.465.640.648)	-
Nguyên giá Bất động sản đầu tư	15.014.084.659.506	(11.239.786.978.931)	3.774.297.680.575
Giá trị hao mòn lũy kế Bất động sản đầu tư	(12.437.731.946.561)	11.239.786.978.931	(1.197.944.967.630)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	7.188.485.941.226	(5.313.115.837.053)	1.875.370.104.173
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	1.752.300.000	753.465.640.648	755.217.940.648
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	857.694.192.690	(38.467.238.625)	819.226.954.065
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	30.819.409.378	30.819.409.378
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.322.003.731.518	202.776.000.335	1.524.779.731.853
Phải trả ngắn hạn khác	360.320.460.592	(30.819.409.378)	329.501.051.214
Chi phí phải trả dài hạn	204.221.139.971	(202.776.000.335)	1.445.139.636
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	11.614.001.067.829	(38.467.238.625)	11.575.533.829.204
Vốn khác của chủ sở hữu	-	37.069.124.843	37.069.124.843
Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	37.069.124.843	(37.069.124.843)	-

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Chỉ tiêu	Kỳ trước (Số liệu đã báo cáo) VND	Trình bày lại VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Chi phí đi vay	266.601.411.284	3.300.138.436	269.901.549.720

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Chỉ tiêu	Kỳ trước (Số liệu đã báo cáo) VND	Trình bày lại VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	1.242.088.460.386	(609.169.182.911)	632.919.277.475
Chi phí đi vay	266.601.411.284	3.300.138.436	269.901.549.720
Thay đổi hàng tồn kho	(90.674.711.342)	(1.058.221.684.437)	(1.148.896.395.779)
Thay đổi các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(460.756.966.559)	315.727.278.289	(145.029.688.270)
Thay đổi chi phí chờ phân bổ	(256.969.365.718)	43.108.058.301	(213.861.307.417)
Chi phí đi vay đã trả	(232.408.684.505)	(46.408.196.737)	(278.816.881.242)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***949.028.950.282***	***(1.351.663.589.059)***	***(402.634.638.777)***
Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(2.242.214.124.709)	1.351.663.589.059	(890.550.535.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***(3.953.747.398.768)***	***1.351.663.589.059***	***(2.602.083.809.709)***

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

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

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

Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"). Thông tư này có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 200.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng các thay đổi trong hướng dẫn kế toán quy định tại Thông tư 99 và Thông tư 43 cho kỳ kế toán/năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên cơ sở phi hồi tố. Một số dữ liệu tương ứng đã được trình bày lại cho phù hợp với cách trình bày của Thông tư 99 và Thông tư 43 như được trình bày tại Thuyết minh số 01.

Việc áp dụng các thay đổi này không có ảnh hưởng trọng yếu đến các thuyết minh hoặc các số liệu được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 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 giữa niên độ.

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung và lợi thế thương mại

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

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

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh, được xác định theo giá trị ghi sổ trên báo cáo tài chính hợp nhất của bên chuyển nhượng tại ngày giao dịch, bao gồm giá trị còn lại của lợi thế thương mại phát sinh khi bên chuyển nhượng đạt được quyền kiểm soát tại đơn vị được hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Sau ngày hợp nhất kinh doanh, nếu Công ty chuyển nhượng và mất quyền kiểm soát khoản đầu tư vào các đơn vị này, phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất và tài sản thuần đã được hạch toán trước đây vào Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu sẽ được phân loại lại sang Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Hợp nhất kinh doanh theo phương pháp mua 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.

Trường hợp giá trị hợp lý của tài sản thuần được mua vượt quá giá phí hợp nhất kinh doanh, thì khoản chênh lệch này được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán giao dịch mua công ty con.

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

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

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

Lợi thế thương mại có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Lợi thế thương mại từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên kết. Tại ngày mua khoản đầu tư vào công ty liên kết, bất kỳ phần chênh lệch nào giữa giá phí khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết sẽ được ghi nhận là lợi thế thương mại, được trình bày gộp vào giá trị của khoản đầu tư. Bất kỳ phần chênh lệch nào giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết lớn hơn giá phí khoản đầu tư, sau khi đã đánh giá lại, được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ mà khoản đầu tư được mua.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận, ngoại trừ trường hợp Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả, theo đó, Công ty có cam kết gánh lỗ cho công ty liên kết hoặc cho phép công ty liên kết không phải hoàn trả/bồi hoàn đối với khoản nợ mà Công ty đã thanh toán thay. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Khi các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch (theo chiều xuôi hoặc ngược) với một công ty liên kết với Công ty, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được điều chỉnh theo quy định kế toán hiện hành.

Công ty liên doanh được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh (cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát)

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh gắn với việc thành lập một cơ sở kinh doanh mới để cùng thực hiện hoạt động kinh tế, mà hoạt động này được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn liên doanh theo thỏa thuận bằng hợp đồng giữa các bên góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Quyền đồng kiểm soát là quyền cùng chi phối của các bên góp vốn liên doanh về các chính sách tài chính và hoạt động đối với các hoạt động kinh tế trên cơ sở thỏa thuận bằng hợp đồng.

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.

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

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

- Tài sản, nợ phải trả của công ty con được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế cuối kỳ (tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán);

- Vốn chủ sở hữu được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày góp vốn;

- Chênh lệch đánh giá lại tài sản được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày đánh giá;

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, các quỹ trích từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phát sinh trong kỳ được quy đổi ra Đồng Việt Nam bằng cách tính toán theo các khoản mục của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại được quy đổi ra Đồng Việt Nam theo tỷ giá ghi sổ của khoản mục lợi nhuận sau thuế chưa phân phối;

- Các khoản mục thuộc Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Trường hợp tỷ giá bình quân kỳ báo cáo xấp xỉ tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch (chênh lệch không vượt quá biên độ tỷ giá giao ngay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam) thì được áp dụng tỷ giá bình quân.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Các chi phí mua chứng khoán kinh doanh như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, phí ngân hàng,... được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Cổ tức được chia bằng tiền từ chứng khoán kinh doanh cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ. Khoản cổ tức được chia bằng tiền được hưởng cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng, trái phiếu, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, lãi nhận sau hoặc lãi nhận định kỳ được ghi nhận vào đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và doanh thu hoạt động tài chính tương ứng với kỳ hưởng lãi.

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

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

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 tổn thất đầu tư.

Dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

- Đối với hoạt động xây lắp, đầu tư bất động sản: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang tại ngày kết thúc kỳ kế toán;

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo chi phí phát sinh thực tế cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

Công ty trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi hàng tồn kho bị hư hỏng, lỗi thời, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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 và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

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

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

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

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

Thuê tài sản

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

Công ty và các công ty con là bên cho thuê

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

Công ty và các công ty con là bên đi thuê

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Báo cáo tình hình tài chính 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 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

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

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

Phần mềm máy tính

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

Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng

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

Quyền khai thác tài nguyên

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

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

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

Tài sản cố định vô hình khác

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

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm nhà, quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp

lý của tài sản mà Công ty bỏ ra để mua hoặc để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành việc mua hoặc việc xây dựng bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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 có khả năng hoạt động.

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí thực tế đã phát sinh và 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 hạch toán 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 bao gồm:

- Công cụ, dụng cụ xuất dùng;
- Tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng;
- Các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

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

Tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng

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

Chi phí chờ phân bổ khác

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác bao gồm chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định, chi phí bảo hiểm và các chi phí chờ phân bổ khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua sản phẩm, mua nhà ở, thuê hạ tầng, thuê dịch vụ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ và khoản trả trước liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị (như trình bày tại chính sách kế toán doanh thu) được phản ánh trong tài khoản Người mua trả tiền trước trong phần nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận phải trả cho các cổ đông hoặc các thành viên góp vốn. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận khi Công ty không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông hoặc thành viên góp vốn theo quy định của pháp luật.

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 kế toán nhưng thực tế chưa chi trả, chi phí lãi vay, lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte., Ltd và các chi phí khác. 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.

Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm các khoản nhận trước về dịch vụ cho thuê bất động sản liên quan đến nhiều kỳ kế toán và chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình phát sinh từ giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính.

Khoản doanh thu nhận trước liên quan đến dịch vụ cho thuê bất động sản chưa được cung cấp được ghi nhận 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 trong kỳ kế toán tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

Khoản doanh thu chưa thực hiện là chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình phát sinh từ giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính được Công ty phân bổ để ghi nhận vào Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê tài sản.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ, có khả năng Công ty sẽ phải thanh toán nghĩa vụ đó và giá trị của nghĩa vụ đó có thể được ước tính một cách đáng tin cậy.

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.

Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ đi vay trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Nợ thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay bao gồm chi phí thu xếp khoản vay được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn 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 đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá tài sản cho đến khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản đó vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vốn vay riêng biệt trong khi chờ được sử dụng vào mục đích có được tài sản dở dang được ghi giảm trừ vào chi phí đi vay phát sinh khi vốn hóa.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con để dùng cho công tác khen thưởng, khuyến khích lợi ích vật chất, phục vụ nhu cầu phúc lợi công cộng, cải thiện và nâng cao đời sống vật chất, tinh thần của người lao động theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty và các công ty con. Việc trích lập và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi tuân thủ theo các quy định về kế toán và tài chính hiện hành.

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ

Quỹ phát triển khoa học và công nghệ được trích lập tại Tổng Công ty Viglacera – CTCP ("Viglacera") – công ty con của Công ty để tạo nguồn đầu tư cho hoạt động khoa học và công nghệ của Viglacera. Quỹ được hình thành trên cơ sở trích lập tối đa 20% từ thu nhập tính thuế trước khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp và được ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Vốn chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu thành công.

Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế của Công ty và các công ty con được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty và các công ty con, được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Việc trích và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các quy định hiện hành.

Ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

(a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

(c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ; và

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu bán bất động sản

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

(a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

(b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

(c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

(d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;

(e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu từ 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 kỳ.

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.

Lãi tiền gửi, lãi cho vay và đầu tư

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

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

Giao dịch chuyển nhượng Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị ("GELEX Quảng Trị") đã được hoàn tất vào ngày 08 tháng 5 năm 2024 theo Hợp đồng mua bán phần vốn góp tại GELEX Quảng Trị ngày 10 tháng 11 năm 2023 và Thỏa thuận sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX, Công ty Cổ phần Điện lực GELEX và Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd. Theo điều khoản trong hợp đồng mua bán, các bên sẽ thực hiện quyết toán giá trị hợp đồng dựa trên sản lượng dài hạn của GELEX Quảng Trị được tư vấn xác định sau hai (02) năm kể từ ngày chuyển nhượng. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, các bên đang làm việc để lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện đánh giá xác định sản lượng dài hạn của GELEX Quảng Trị và chưa có kết quả cuối cùng, do đó, lỗ từ việc chuyển nhượng được ghi nhận dựa trên giá chuyển nhượng tương ứng với sản lượng của GELEX Quảng Trị ước tính cho năm 2026. Sản lượng dự kiến sẽ được xem xét lại tại mỗi thời điểm lập báo cáo tài chính, phần chênh lệch giữa số tiền Công ty đã

nhận thanh toán và doanh thu tài chính xác định được ghi nhận trên khoản mục Người mua trả tiền trước và sẽ được quyết toán theo thời hạn nêu trên, sau khi tư vấn xác định được sản lượng dài hạn của nhà máy. Lãi phát sinh từ khoản Người mua trả tiền trước theo quy định tại Hợp đồng mua bán phần vốn góp được Công ty ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

Các khoản giảm trừ doanh thu

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

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

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ, trong đó:

Giá vốn bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng

Giá vốn bán bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh cho các hoạt động phát triển đất và hạ tầng bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất: chi phí thuê đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư;
- Các chi phí xây dựng và thiết bị;
- Các chi phí quản lý và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình phát triển đất và cơ sở hạ tầng.

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (EPS) được tính cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông phổ thông của Công ty chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong kỳ.

Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch tại ngày này, ngoại trừ số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành 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 giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch tạm thời 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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 giữa niên độ 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 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 thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

Bên liên quan

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền mặt	9.983.825.179	13.119.350.417
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	2.235.255.701.199	1.962.239.619.180
Tiền đang chuyển	7.938.256.495	1.044.614.257
Các khoản tương đương tiền (ii)	1.808.413.960.135	2.972.927.666.395
	4.061.591.743.008	**4.949.331.250.249**

(i) Chi tiết số dư các khoản tiền gửi không kỳ hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ)
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	1.001.130.358.414	1.000.075.966
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	445.231.218.452	531.226.945.805
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	332.663.908.517	191.796.625.284
Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	204.746.827.585	868.194.625.275
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	199.088.676.933	306.351.229.395
Các ngân hàng khác	52.394.711.298	63.670.117.455
	2.235.255.701.199	**1.962.239.619.180**

(ii) Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.214.048.712.427	776.385.116.084
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	176.680.788.042	767.502.759.894
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	149.230.160.014	431.307.044.323
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam	118.304.456.746	729.393.534.247
Ngân hàng Thương mại cổ phần Kỹ Thương Việt Nam	100.000.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	50.026.027.397	158.138.242.301
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	-	102.119.465.754
Các ngân hàng khác	123.815.509	8.081.503.792
	1.808.413.960.135	**2.972.927.666.395**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 1,5%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1,5%/năm đến 4,75%/năm).

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Trái phiếu (i)	**337.846.158.041**	**-**	**620.270.827.997**	-
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	*337.846.158.041*	*-*	*201.112.488.455*	-
- Công ty Cổ phần mua bán nợ Thế Hệ Mới	-	*-*	*399.977.094.060*	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	*-*	*19.181.245.482*	-
Cổ phiếu (ii)	**186.019.771.740**	**31.929.571.740**	**186.019.771.740**	**14.438.251.740**
- Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	*186.019.771.740*	*31.929.571.740*	*186.019.771.740*	*14.438.251.740*
	523.865.929.781	***31.929.571.740***	***806.290.599.737***	***14.438.251.740***

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

(ii) Giá trị hợp lý tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 154.090.200.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 171.581.520.000 VND), được xác định bằng giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên Sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) trong ngày giao dịch cuối cùng của kỳ kế toán.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b1) Ngắn hạn	**3.737.255.656.790**	**150.000.000**	**2.966.744.263.679**	**450.000.000**
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	*3.179.378.056.105*	-	*2.526.105.197.148*	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.655.775.764.199	-	1.484.006.432.525	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	533.699.128.347	-	472.298.172.605	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	181.866.164.813	-	151.470.371.600	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn	243.810.179.070	-	41.548.648.238	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	232.404.172.262	-	178.057.459.945	-
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam	139.521.575.342	-	-	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	120.000.000.000	-	140.168.082.192	-
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	72.044.833.377	-	26.284.591.686	-
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	-	-	20.005.753.425	-
Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển Nông thôn Việt Nam	-	-	12.265.684.932	-
Đối tượng khác	256.238.695	-	3.883.535.122	-
Cho vay	*557.877.600.685*	*150.000.000*	*436.755.531.409*	*450.000.000*
Công ty Cổ phần Container Việt Nam	417.375.342.467	-	417.720.547.947	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bảo - Group	88.139.999.999	-	-	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	19.072.680.255	-	7.127.506.808	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	13.119.531.965	-	4.421.234.214	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	10.053.217.854	-	3.677.457.864	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	8.171.659.507	-	2.753.819.321	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	1.795.168.638	-	604.965.255	-
Đối tượng khác	150.000.000	150.000.000	450.000.000	450.000.000
b2) Dài hạn	**755.217.940.648**	-	**755.217.940.648**	-
Trái phiếu	*1.670.000.000*	-	*1.670.000.000*	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	1.650.000.000	-	1.650.000.000	-
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	20.000.000	-	20.000.000	-
Cho vay	*753.547.940.648*	-	*753.547.940.648*	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	267.648.146.591	-	267.648.146.591	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	194.897.402.048	-	194.897.402.048	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	142.857.728.448	-	142.857.728.448	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	121.394.209.160	-	121.394.209.160	-
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401	-	26.668.154.401	-
Đối tượng khác	82.300.000	-	82.300.000	-
	4.492.473.597.438	**150.000.000**	**3.721.962.204.327**	**450.000.000**

(i) Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, một số khoản tiền gửi có kỳ hạn được sử dụng để làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay (Thuyết minh số 27) và nghĩa vụ tài chính của các bên liên quan.

Giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định bằng giá gốc trừ khoản dự phòng.

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

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

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

	Số đầu kỳ	Tăng do đầu tư/góp vốn	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	Chuyển thành Công ty liên kết	Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo bằng ngoại tệ, phân phối quỹ và điều chỉnh khác	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND		VND
Công ty Cổ phần Hạ tầng Hàng không Masterise (*)	-	8.062.500.000.000	20.583.987.188	-	-	8.083.083.987.188
Công ty TNHH FIH (Vietnam)	-	-	1.653.046.069	3.324.643.707.828	-	3.326.296.753.897
Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest	-	1.724.532.000.000	1.495.705.279	-	-	1.726.027.705.279
Công ty TNHH Titan Corporation	929.613.864.502	31.752.000.000	(2.003.972.873)	-	-	959.361.891.629
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	-	-	386.918.723	946.612.133.821	-	946.999.052.544
Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	-	734.810.000.000	109.755.076	-	-	734.919.755.076
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	278.416.805.952	-	-	-	-	278.416.805.952
Công ty SanVig - CTCP	169.940.000.828	-	1.399.481.756	-	2.181.622.409	173.521.104.993
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	96.836.738.760	-	2.633.720.609	-	-	99.470.459.369
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	22.440.822.731	18.750.000.000	4.241.093.457	-	-	45.431.916.188
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	23.135.072.798	-	(4.938.525.169)	-	-	18.196.547.629
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	9.704.643.994	-	1.035.335.740	-	-	10.739.979.734
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Gelex Bắc Sài Gòn 2 (*)	-	4.900.000.000	-	-	-	4.900.000.000
Công ty TNHH Hạ tầng Gelex Tây Thành Phố (*)	-	4.900.000.000	-	-	-	4.900.000.000
Công ty TNHH Hạ tầng Gelex Bắc Sài Gòn 1 (*)	-	3.900.000.000	-	-	-	3.900.000.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	3.063.449.764	-	(221.968.722)	-	-	2.841.481.042
Công ty Magno GMBH (**)	226.185.000	-	-	-	-	226.185.000
Công ty Cổ phần Vinafacade (i)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí (i)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống (i)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Gốm Xây dựng Yên Hưng (i)	-	-	-	-	-	-
	1.533.377.584.329	**10.586.044.000.000**	**26.374.577.133**	**4.271.255.841.649**	**2.181.622.409**	**16.419.233.625.520**

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

(*) Công ty đang trong giai đoạn đầu tư

(**) Công ty đang trong quá trình giải thể

Trong kỳ, các giao dịch giữa Công ty và các công ty con với các công ty liên doanh, liên kết chủ yếu liên quan đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh, mua hàng hóa và các hoạt động tài chính liên quan đến góp vốn, cổ tức, lợi nhuận được chia như trình bày tại Thuyết minh số 44.

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Viwaco (i)	120.734.325.759	-	120.734.325.759	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn (ii)	28.500.000.000	(28.500.000.000)	28.500.000.000	(28.500.000.000)
Công ty Cổ phần Khách sạn Dầu khí Lam Kinh (ii)	28.382.391.454	(28.382.391.454)	28.382.391.454	(28.382.391.454)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc (ii)	11.000.000.000	(11.000.000.000)	11.000.000.000	(11.000.000.000)
Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh nhà Vĩnh Phúc (ii)	1.305.017.929	(623.330.293)	1.305.017.929	(623.330.293)
Công ty Cổ phần Visaho (ii)	5.400.000.000	-	5.400.000.000	-
Các đơn vị khác (ii)	2.752.664.415	(1.090.183.489)	2.752.664.415	(1.090.183.491)
	198.074.399.557	**(69.595.905.236)**	**198.074.399.557**	**(69.595.905.238)**

(i) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Viwaco ("VAV") tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 253.543.500.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 257.165.550.000 VND), được xác định căn cứ vào giá đóng cửa của cổ phiếu trên sàn UPCOM tại ngày giao dịch cuối cùng của các kỳ kế toán.

(ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính vào các công ty chưa niêm yết này.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đang thế chấp cổ phần do Công ty sở hữu tại Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội để đảm bảo cho khoản vay của Công ty này và thế chấp cổ phần công ty con sở hữu tại Công ty Cổ phần Viwaco để đảm bảo cho khoản vay từ ngân hàng thương mại của công ty con (Chi tiết tại Thuyết minh số 27).

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
		VND		VND
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	646.700.245.341	(190.665.760.276)	578.121.642.507	(186.660.763.170)
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động cấp nước	293.636.951.832	-	242.895.931.731	-
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	353.367.909.248	(36.069.764.868)	221.959.540.568	(29.547.049.155)
Phải thu khách hàng khác	58.574.780.491	(38.864.595.104)	72.194.755.502	(38.009.782.300)
	1.352.279.886.912	**(265.600.120.248)**	**1.115.171.870.308**	**(254.217.594.625)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	45.061.041.878	(91.000.000)	35.186.984.919	(91.000.000)
b. Phải thu dài hạn của khách hàng				
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	2.021.956.430	-	4.266.810.286	-
	2.021.956.430	**-**	**4.266.810.286**	**-**
Trong đó:				
Phải thu dài hạn của khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	1.785.949.698	-	2.142.749.698	-

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Chi nhánh Trung tâm Phát triển Quỹ đất Khu vực II - Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Thái Nguyên	60.412.880.990	-	7.150.765.898	-
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	-	22.622.848.128	-
Công ty Cổ phần Đầu tư COTRIHA	20.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	14.058.558.627	-	63.814.763.442	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	11.707.118.945	(11.707.118.945)	-	-
Công ty Cổ phần SCI E&C	2.175.568.614	-	20.617.019.172	-
Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Vạn Ninh	38.989.999	-	67.034.454.253	-
Các đối tượng khác	262.746.944.511	(20.697.737.423)	227.049.618.058	(25.672.150.053)
	423.936.009.246	**(32.404.856.368)**	**454.932.287.632**	**(25.672.150.053)**
Trong đó:				
Trả trước cho người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	13.690.334.491	-	744.594.036	-

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Ngắn hạn				
Phải thu về tiền tạm ứng	116.285.808.004	(424.308.956)	102.639.688.496	(771.036.396)
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ	66.836.704.103	-	85.562.210.655	-
Phải thu chi phí đầu tư dự án BT - Nhà ở thương mại Yên Phong 9,1 ha	51.764.824.476	-	-	-
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	33.642.634.419	(16.754.634.419)	33.642.634.419	(16.754.634.419)
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	13.659.462.508	-	13.659.462.508	-
Phải thu hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	619.440.500.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	169.444.762.367	(60.575.165.253)	130.202.060.328	(63.367.768.526)
	486.015.218.767	**(77.754.108.628)**	**1.019.527.579.296**	**(80.893.439.341)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	5.742.356.908	(987.000.000)	5.748.959.705	(987.000.000)
b. Dài hạn				
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất phải nộp	1.107.074.999.357	-	1.115.880.999.414	-
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ	63.765.465.191	-	54.169.456.832	-
Các khoản phải thu dài hạn khác	129.003.950.343	(89.627.826.923)	127.941.894.920	(89.627.826.923)
	1.299.844.414.891	**(89.627.826.923)**	**1.297.992.351.166**	**(89.627.826.923)**
Trong đó: Phải thu dài hạn khác từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	750.952.000	-	-	-

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI

	Số cuối kỳ VND			Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
a. Ngắn hạn						
UBND phường Hoành Bồ	33.642.634.419	16.888.000.000	16.754.634.419	33.642.634.419	16.888.000.000	16.754.634.419
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Khang Gia	24.392.608.263	-	24.392.608.263	24.392.608.263	854.812.804	23.537.795.459
Công ty Cổ phần Tập đoàn Khang Thông	11.707.118.945	-	11.707.118.945	-	-	-
Công ty TNHH Siêu Thành	10.795.692.541	-	10.795.692.541	10.795.692.541	-	10.795.692.541
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Hưng Lợi	3.043.871.850	-	3.043.871.850	10.413.871.850	-	10.413.871.850
Các đối tượng khác	322.222.028.690	13.156.869.464	309.065.159.226	310.968.056.821	11.686.867.071	299.281.189.750
	405.803.954.708	**30.044.869.464**	**375.759.085.244**	**390.212.863.894**	**29.429.679.875**	**360.783.184.019**
b. Dài hạn						
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Xây lắp Dầu khí Nghệ An (PVNC)	69.393.942.920	3.331.115.997	66.062.826.923	69.393.942.920	3.331.115.997	66.062.826.923
Công ty Cổ phần Vạn Khởi Thành	42.825.000.000	34.260.000.000	8.565.000.000	42.825.000.000	34.260.000.000	8.565.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	15.000.000.000	-	15.000.000.000	15.000.000.000	-	15.000.000.000
	127.218.942.920	**37.591.115.997**	**89.627.826.923**	**127.218.942.920**	**37.591.115.997**	**89.627.826.923**

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ (Trình bày lại)	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	60.734.260.530	-	64.507.652.295	-
Nguyên liệu, vật liệu	696.177.472.571	(32.353.803.708)	627.441.897.617	(32.161.678.773)
Công cụ, dụng cụ	115.442.305.537	(13.867.805.723)	106.373.736.647	(8.191.343.832)
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.731.322.820.100	(3.181.585.311)	11.269.477.569.991	(3.181.585.311)
Sản phẩm	1.781.209.010.662	(89.828.232.813)	1.882.942.132.092	(171.582.680.269)
Hàng hóa	231.929.394.840	(13.057.534.400)	221.414.247.497	(9.463.074.793)
Hàng gửi bán	20.968.700.028	(7.341.691.344)	44.855.370.646	(3.117.576.043)
	10.637.783.964.268	**(159.630.653.299)**	**14.217.012.606.785**	**(227.697.939.021)**

Trong kỳ, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho với số tiền là 23.402.956.832 VND (kỳ trước: 75.986.432.792 VND) và hoàn nhập với số tiền là 91.470.242.554 VND (kỳ trước: 4.481.414.218 VND) do giá trị thuần có thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 thay đổi so với giá trị thuần có thể thực hiện được khi tính toán trích lập đầu kỳ.

Một số hàng tồn kho của các công ty con được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 27).

Trong kỳ, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào hàng tồn kho của một số dự án chủ yếu do Công ty đang thực hiện là 72.331.331.716 VND (kỳ trước: 32.212.205.151 VND).

12. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	32.995.543.773	20.554.257.854
Chi phí sửa chữa tài sản cố định định kỳ	19.790.157.981	1.120.345.462
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	9.840.935.003	669.866.878
Chi phí bảo hiểm	7.692.398.120	2.138.811.647
Chi phí khác	9.469.780.439	9.328.515.933
	79.788.815.316	**33.811.797.774**
b. Dài hạn		
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng	614.223.229.393	636.148.952.032
Chi phí sửa chữa tài sản cố định định kỳ	81.442.206.970	103.433.235.038
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	47.395.188.369	62.946.828.462
Chi phí khác	22.260.734.310	16.697.938.533
	765.321.359.042	**819.226.954.065**

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

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Phải nộp giảm do thoái vốn	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	5.160.798.197	23.936.845.505	137.397.875.525	149.056.632.257	-	7.054.055.903	14.171.346.479
Thuế xuất, nhập khẩu	22.689.703	109.998	3.150.594.925	2.734.729.792	-	7.499.965	400.785.393
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.799.756.868	378.846.056.295	351.148.899.885	401.796.760.307	2.554.098.705	10.281.912.295	334.126.252.595
Thuế thu nhập cá nhân	3.193.233.201	8.435.081.130	42.135.189.922	44.982.588.909	2.700.855	3.792.831.766	6.184.579.853
Thuế tài nguyên	-	1.331.514.581	7.430.198.966	7.026.223.645	-	-	1.735.489.902
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	3.624.773.074	22.186.321.493	24.574.606.354	21.522.001.315	(756.200.000)	1.041.223.162	23.411.576.620
Các loại thuế khác	777.235.474	60.291.239.838	28.802.566.646	26.321.368.809	-	357.884.865	62.353.087.066
	14.578.486.517	**495.027.168.840**	**594.639.932.223**	**653.440.305.034**	**1.800.599.560**	**22.535.407.956**	**442.383.117.908**

14. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Tiền gửi có kỳ hạn hạn chế sử dụng	91.707.323.232	52.705.129.472
	91.707.323.232	**52.705.129.472**
Chi tiết các khoản tiền và tương đương tiền hạn chế sử dụng:		
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	39.670.803.522	27.605.074.677
Ngân hàng TMCP Quân đội	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	20.481.315.069	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	10.141.204.641	5.043.397.261
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	20.056.657.534
Các ngân hàng khác	1.414.000.000	-
	91.707.323.232	**52.705.129.472**

15. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	**11.773.169.036.799**	**9.056.008.361.140**	**524.966.955.743**	**87.065.048.671**	**12.934.155.931**	**21.454.143.558.284**
Tăng trong kỳ	11.956.748.067	74.515.444.293	11.360.601.449	1.288.335.341	-	99.121.129.150
Tăng từ tài sản cố định thuê tài chính	-	9.056.663.733	310.190.909	-	-	9.366.854.642
Bán và thuê lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(72.017.516.781)	-	-	-	(72.017.516.781)
Thanh lý, nhượng bán	-	(32.627.273)	-	-	-	(32.627.273)
Phân loại lại	1.871.420.670	(128.802.273)	-	128.802.273	(1.871.420.670)	-
Điều chỉnh do quyết toán	339.473.050	5.703.546.317	-	-	-	6.043.019.367
Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính	-	206.053.252	57.436.840	-	128.100	263.618.192
Số dư cuối kỳ	**11.787.336.678.586**	**9.073.311.122.408**	**536.695.184.941**	**88.482.186.285**	**11.062.863.361**	**21.496.888.035.581**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	**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	254.606.971.193	235.821.979.421	13.295.163.019	3.423.392.547	479.608.617	507.627.114.797
Chuyển từ tài sản cố định thuê tài chính	-	3.735.873.790	90.982.407	-	-	3.826.856.197
Bán và thuê lại tài sản cố định thuê tài chính	-	(64.338.276.351)	-	-	-	(64.338.276.351)
Thanh lý, nhượng bán	-	(32.627.273)	-	-	-	(32.627.273)
Phân loại lại	1.871.420.670	-	-	-	(1.871.420.670)	-
Ảnh hưởng chuyển đổi Báo cáo tài chính	-	149.613.047	57.436.841	-	128.362	207.178.250
Số dư cuối kỳ	**4.756.303.181.758**	**6.289.283.291.791**	**327.927.064.623**	**40.589.889.520**	**8.242.937.240**	**11.422.346.364.932**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	**7.273.344.246.904**	**2.942.061.631.983**	**210.483.473.387**	**49.898.551.698**	**3.299.535.000**	**10.479.087.438.972**
Tại ngày cuối kỳ	**7.031.033.496.828**	**2.784.027.830.617**	**208.768.120.318**	**47.892.296.765**	**2.819.926.121**	**10.074.541.670.649**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu có nguyên giá chiếm từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên.

Tài sản cố định hữu hình tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm một số tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá khoảng 5.357 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 3.128 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 5.854 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 5.269 tỷ VND).

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

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**272.412.322.085**	**12.041.950.166**	**284.454.272.251**
Thuê tài chính trong kỳ	12.786.413.025	2.334.072.546	15.120.485.571
Bán và thuê lại tài sản thuê tài chính	83.091.928.953	-	83.091.928.953
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(9.056.663.733)	(310.190.909)	(9.366.854.642)
Số dư cuối kỳ	**359.234.000.330**	**14.065.831.803**	**373.299.832.133**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**2.391.873.457**	**1.940.528.340**	**4.332.401.797**
Khấu hao trong kỳ	27.448.893.781	1.548.790.854	28.997.684.635
Mua lại tài sản cố định thuê tài chính	(3.735.873.790)	(90.982.407)	(3.826.856.197)
Số dư cuối kỳ	**26.104.893.448**	**3.398.336.787**	**29.503.230.235**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**270.020.448.628**	**10.101.421.826**	**280.121.870.454**
Tại ngày cuối kỳ	**333.129.106.882**	**10.667.495.016**	**343.796.601.898**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các tài sản cố định thuê tài chính đang hiện hữu có nguyên giá chiếm từ 10% tổng giá trị tài sản cố định thuê tài chính trở lên.

17. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu hàng hóa, bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Quyền khai thác tài nguyên	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ							
Số dư đầu kỳ	**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**
Tăng do quyết toán	-	-	-	-	-	717.324.224	717.324.224
Số dư cuối kỳ	**304.114.773.867**	**3.305.486.937**	**23.662.356.866**	**117.214.295.591**	**385.766.009.786**	**9.392.322.058**	**843.455.245.105**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư đầu kỳ	**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	4.723.919.741	82.637.173	752.620.850	1.220.008.858	5.347.380.470	221.386.418	12.347.953.510
Số dư cuối kỳ	**124.962.680.655**	**1.132.622.775**	**14.790.836.262**	**51.679.395.194**	**92.017.308.434**	**2.281.675.503**	**286.864.518.823**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu kỳ	**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	**179.152.093.212**	**2.172.864.162**	**8.871.520.604**	**65.534.900.397**	**293.748.701.352**	**7.110.646.555**	**556.590.726.282**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có nguyên giá chiếm từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá của tài sản cố định vô hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị khoảng 34 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 34 tỷ VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 27, tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay là khoảng 9,5 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 10,1 tỷ VND).

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

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Tổng
	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu kỳ	**2.120.898.766.823**	**1.653.398.913.752**	**3.774.297.680.575**
(Trình bày lại)			
Giảm do quyết toán	(13.912.238.660)	-	(13.912.238.660)
Số dư cuối kỳ	**2.106.986.528.163**	**1.653.398.913.752**	**3.760.385.441.915**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu kỳ	**514.989.777.804**	**682.955.189.826**	**1.197.944.967.630**
(Trình bày lại)			
Trích khấu hao trong kỳ	25.620.438.664	24.113.383.562	49.733.822.226
Số dư cuối kỳ	**540.610.216.468**	**707.068.573.388**	**1.247.678.789.856**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu kỳ	**1.605.908.989.019**	**970.443.723.926**	**2.576.352.712.945**
Tại ngày cuối kỳ	**1.566.376.311.695**	**946.330.340.364**	**2.512.706.652.059**

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

Chi tiết danh mục các tài sản đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm:

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND		VND	
	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế
Dự án Khu Công nghiệp Yên Phong	958.582.834.106	340.214.037.471	958.582.834.106	328.067.507.509
Dự án Khu Công nghiệp Tiên Sơn	624.589.373.123	308.997.528.245	624.589.373.123	300.314.336.862

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, nguyên giá bất động sản đầu tư đã hết khấu hao nhưng vẫn còn cho thuê là khoảng 145,6 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoảng 139 tỷ VND).

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cần được trình bày. Tại thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Tổng Công ty chưa đánh giá lại giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

19. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Dự án Đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn - Hà Nội - Hà Đông giai đoạn 2	1.423.842.004.086	1.173.124.664.424
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	285.506.566.036	285.506.566.036
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	178.082.802.880	175.642.294.188
Dự án ứng dụng đổi mới công nghệ, nâng cao năng lực sản xuất tại Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	103.206.433.781	15.896.082.150
Xây dựng cơ bản dở dang khác	258.589.880.658	225.200.497.375
	2.249.227.687.441	**1.875.370.104.173**

Một số tài sản hình thành từ các dự án được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay (Thuyết minh số 27).

Trong kỳ, tổng chi phí lãi vay được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang của một số dự án chủ yếu do Công ty đang thực hiện là khoảng 38,2 tỷ VND (kỳ trước: khoảng 39,2 tỷ VND).

20. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI, THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện	13.181.091.076	10.245.930.695
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**13.181.091.076**	**10.245.930.695**
b. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch do hợp nhất kinh doanh	737.334.666.108	741.827.075.653
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**737.334.666.108**	**741.827.075.653**

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Lợi thế thương mại VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu kỳ	**1.856.282.305.516**
Số dư cuối kỳ	**1.856.282.305.516**
GIÁ TRỊ PHÂN BỔ LŨY KẾ	
Số dư đầu kỳ	**944.124.989.666**
Phân bổ trong kỳ	95.997.856.355
Số dư cuối kỳ	**1.040.122.846.021**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu kỳ	**912.157.315.850**
Tại ngày cuối kỳ	**816.159.459.495**

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	1.328.019.749.879	1.181.664.473.867
Phải trả liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	382.831.099.071	402.595.119.650
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước	87.216.688.036	305.949.861.442
Phải trả hoạt động khác	36.632.514.359	94.687.505.557
	1.834.700.051.345	**1.984.896.960.516**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	46.165.133.654	48.152.362.037

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Khách hàng thuê cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp trả trước	989.281.776.659	857.140.154.703
Trả trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (i)	258.532.087.757	194.813.224.220
Khách hàng mua nhà trả trước	102.671.997.873	175.641.432.455
Khách hàng khác	146.884.271.527	170.528.111.203
	1.497.370.133.816	**1.398.122.922.581**

(i) Phản ánh khoản người mua trả tiền trước liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Năng lượng GELEX Quảng Trị ("GELEX Quảng Trị") ngày 10 tháng 11 năm 2023 và thỏa thuận sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng ngày 26 tháng 4 năm 2024 giữa Công ty và Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (xem Thuyết minh số 04 và 39).

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ (Trình bày lại)
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.202.887.747.738	1.088.722.763.103
Chi phí lãi vay phải trả	203.387.724.172	98.224.491.403
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu, môi giới, hoa hồng đại lý	56.718.907.158	14.495.544.000
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	50.607.656.178	29.319.390.245
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp, khách sạn	35.369.106.397	16.650.777.361
Chi phí tổ chức du lịch cho đại lý	-	20.308.000.000
Chi phí phải trả khác	127.150.417.206	257.058.765.741
	1.676.121.558.849	**1.524.779.731.853**
b. Dài hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	1.438.890.636	1.445.139.636
	1.438.890.636	**1.445.139.636**

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu trong 12 tháng tới	146.014.697.649	130.959.836.484
Chênh lệch giá bán tài sản và giá trị còn lại của tài sản bán và tái thuê tài chính	30.232.205.766	161.675.530
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	12.647.822.925	11.586.630.412
	188.894.726.340	**142.708.142.426**
b. Dài hạn		
Doanh thu nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản ghi nhận doanh thu sau 12 tháng tới	2.553.100.592.775	2.534.504.234.934
Chênh lệch giá bán tài sản và giá trị còn lại của tài sản bán và tái thuê tài chính	30.870.462.932	-
	2.583.971.055.707	**2.534.504.234.934**

Công ty không có hợp đồng nào không có khả năng thực hiện được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

26. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả lãi vay	153.191.763.019	26.109.326.219
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của khách hàng	131.811.855.280	43.558.063.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	125.918.649.738	45.722.750.036
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	28.588.565.665	32.250.312.221
Phải trả Bộ Xây dựng về Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	-	38.743.400.841
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	118.132.063.792	108.736.176.007
	592.023.920.384	**329.501.051.214**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	187.071.458.692	57.366.502.343
b. Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	38.542.714.552	69.455.476.927
Các khoản phải trả dài hạn khác	-	832.305.500
	38.542.714.552	**70.287.782.427**

27. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu kỳ	Trong kỳ		Số cuối kỳ
	VND		VND	VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
Vay ngắn hạn	**3.914.313.252.059**	**5.134.076.884.303**	**4.968.745.871.504**	**4.079.644.264.858**
Vay ngân hàng và đối tượng khác (i)	1.724.313.252.059	2.774.076.884.303	2.809.245.871.504	1.689.144.264.858
Vay bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	2.190.000.000.000	2.360.000.000.000	2.159.500.000.000	2.390.500.000.000
Nợ vay dài hạn đến hạn trả	**1.952.099.161.807**	**1.393.731.734.424**	**1.089.985.327.119**	**2.255.845.569.112**
Vay dài hạn đến hạn trả	1.899.902.127.467	1.338.707.256.712	1.051.960.614.603	2.186.648.769.576
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả	52.197.034.340	55.024.477.712	38.024.712.516	69.196.799.536
	5.866.412.413.866	**6.527.808.618.727**	**6.058.731.198.623**	**6.335.489.833.970**

	Số đầu kỳ (Trình bày lại)	Trong kỳ				Số cuối kỳ
	VND	VND				VND
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn	Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá	Giá trị
Vay dài hạn	**13.426.983.763.204**	**11.521.134.115.819**	**3.463.044.295.603**	**2.239.700.000.000**	**72.400.000.000**	**19.317.773.583.420**
Vay ngân hàng và đối tượng khác (ii)	13.426.983.763.204	7.045.134.115.819	2.508.044.295.603	2.239.700.000.000	72.400.000.000	15.796.773.583.420
Vay bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	-	4.476.000.000.000	955.000.000.000	-	-	3.521.000.000.000
Nợ thuê tài chính dài hạn (iii)	**100.649.227.807**	**102.281.338.011**	**40.365.082.516**	-	-	**162.565.483.302**
	13.527.632.991.011	**11.623.415.453.830**	**3.503.409.378.119**	**2.239.700.000.000**	**72.400.000.000**	**19.480.339.066.722**
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng	1.952.099.161.807					2.255.845.569.112
- Số phải trả sau 12 tháng	11.575.533.829.204					17.224.493.497.610

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

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1.204.264.939.135	968.411.033.441
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	273.236.432.133	422.113.580.893
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam	69.912.432.658	70.000.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	51.629.260.148	116.013.662.855
Vay cá nhân và đối tượng khác	41.935.642.408	44.570.856.780
Ngân hàng TMCP Quân đội	39.880.384.355	49.878.799.301
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	8.285.174.021	53.325.318.789
	1.689.144.264.858	**1.724.313.252.059**

Lãi suất của các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Công ty và các công ty con được quy định theo từng giấy nhận nợ. Trong kỳ, các khoản vay ngắn hạn có lãi suất từ 4,8%/năm đến 7,0%/năm (kỳ trước: từ 4%/năm đến 14,2%/năm), với thời hạn không quá 12 tháng kể từ ngày giải ngân.

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

Ngân hàng/Tổ chức cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Khoản vay hợp vốn do Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch thu xếp năm 2026	5.257.200.000.000	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	4.203.570.203.287	3.663.472.049.335
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	2.751.855.813.086	3.109.348.751.642
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.320.000.000.000	2.360.000.000.000
Khoản vay hợp vốn do Hongkong and Shanghai Banking Corporation Limited, Singapore Branch thu xếp năm 2025	971.819.800.000	971.819.800.000
Ngân hàng Cathay United Bank	748.000.000.000	488.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	548.881.384.234	2.742.451.550.221
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	69.350.877.191	79.789.473.683
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam	-	2.071.721.948
Vay cá nhân và đối tượng khác	50.910.811.000	48.497.655.000
Chi phí đi vay chưa phân bổ	(124.815.305.378)	(38.467.238.625)
	15.796.773.583.420	**13.426.983.763.204**

Lãi suất của các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng thương mại và đối tượng khác của Công ty và các công ty con được quy định theo từng hợp đồng vay. Trong kỳ, các khoản vay dài hạn có lãi suất từ 5,1%/năm đến 12,9%/năm (kỳ trước: từ 5,6%/năm đến 9,7%/năm).

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

Tổ chức cho vay	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	98.469.151.257	40.498.132.662
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	39.939.404.102	21.959.046.718
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính - Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	23.796.976.010	37.708.879.996
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV-Sumi Trust	359.951.933	483.168.431
	162.565.483.302	**100.649.227.807**

Lãi suất của các khoản nợ thuê tài chính của Công ty và các công ty con được quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính. Trong kỳ, các khoản nợ thuê tài chính dài hạn có lãi suất từ 6,3%/năm đến 10,2%/năm (kỳ trước: từ 7,2%/năm đến 10,5%/năm).

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

- Một số khoản tiền gửi không kỳ hạn (Thuyết minh số 14);
- Một số hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (Thuyết minh số 6 và 14);
- Một số hàng tồn kho (Thuyết minh số 11);
- Một số tài sản cố định, quyền sử dụng đất thuê và tài sản hình thành trong tương lai từ các dự án xây dựng cơ bản thuộc sở hữu của Công ty và các công ty con (Thuyết minh số 15,16, 17, 19);
- Một số cổ phần góp vốn vào các công ty trong Tập đoàn (Thuyết minh số 1 và 6);
- Một số cổ phần của Công ty Cổ phần Điện lực GELEX thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty.
- Thư bảo lãnh của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - Công ty mẹ của Công ty.

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ (Trình bày lại) VND
Trong vòng một năm	2.255.845.569.112	1.952.099.161.807
Trong năm thứ hai	3.749.216.490.485	2.330.361.230.159
Từ kỳ thứ ba đến năm thứ năm	7.708.172.005.841	4.840.509.499.110
Sau năm năm	5.767.105.001.284	4.404.663.099.935
	19.480.339.066.722	**13.527.632.991.011**
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng	2.255.845.569.112	1.952.099.161.807
Số phải trả sau 12 tháng	**17.224.493.497.610**	**11.575.533.829.204**

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Phân loại lại	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Ngắn hạn					
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	23.228.906.988	-	388.006.873	(358.298.500)	23.258.615.361
Chi phí hoàn nguyên môi trường	6.231.594.832	-	-	(145.670.000)	6.085.924.832
Khác	5.746.533.340	-	-	(5.102.653.390)	643.879.950
	35.207.035.160	**-**	**388.006.873**	**(5.606.621.890)**	**29.988.420.143**
b. Dài hạn					
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	137.681.590.646	-	(388.006.873)	(1.532.459.627)	135.761.124.146
Chi phí hoàn nguyên môi trường	5.469.174.595	19.716.429	-	-	5.488.891.024
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.136.276.860	-	-	(478.013.653)	658.263.207
Khác	13.547.966.000	-	-	(106.134.000)	13.441.832.000
	157.835.008.101	**19.716.429**	**(388.006.873)**	**(2.116.607.280)**	**155.350.110.377**

29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	**254.837.447.723**	**242,592,875,440**
Tăng trong kỳ	64.604.623.678	62,827,544,378
- Trích quỹ	*64.604.623.678*	*62,827,544,378*
Giảm trong kỳ	(23.845.997.523)	(37,069,132,921)
- Sử dụng quỹ	*(23.845.997.523)*	*(37,069,132,921)*
Số dư cuối kỳ	**295.596.073.878**	**268,351,286,897**

30. QUỸ PHÁT TRIỂN KHOA HỌC VÀ CÔNG NGHỆ

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số dư đầu kỳ	**364.653.105.706**	**429.524.047.320**
Giảm trong kỳ	(51.413.078.491)	(56.428.795.636)
- Sử dụng quỹ	*(5.549.092.074)*	*(9.517.504.042)*
- Hao mòn tài sản cố định hình thành từ quỹ	*(158.040.910)*	*(158.040.910)*
- Chuyển tài sản cố định hình thành từ quỹ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 40)	*(45.705.945.507)*	*(46.753.250.684)*
Số dư cuối kỳ	**313.240.027.215**	**373.095.251.684**

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi 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	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025									
Số dư đầu kỳ	**7.900.000.000.000**	-	-	**20.596.132.358**	**584.805.790.270**	**456.710.341.181**	**186.526.831.522**	**7.498.889.073.308**	**16.647.528.168.639**
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	410.164.579.533	477.695.686.724	887.860.266.257
Mua Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	708.607.502.258	708.607.502.258
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	79.236.400.620	-	(79.236.400.620)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(29.312.078.652)	(33.515.465.726)	(62.827.544.378)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	-	(1.095.812.128)	(1.139.187.872)	(2.235.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	(35.829.880.000)	(35.829.880.000)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	8.001.391.657	-	-	-	8.068.725.688	16.070.117.345
Khác	-	-	-	-	-	-	493.334.626	(362.050.856)	131.283.770
Số dư cuối kỳ	**7.900.000.000.000**	-	-	**28.597.524.015**	**664.042.190.890**	**456.710.341.181**	**487.540.454.281**	**8.622.414.403.524**	**18.159.304.913.891**

Thay đổi 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	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026									
Số dư đầu kỳ	**7.900.000.000.000**	**-**	**37.069.124.843**	**30.753.444.504**	**664.042.190.890**	**456.710.341.181**	**540.152.270.394**	**9.333.674.642.359**	**18.962.402.014.171**
Tăng vốn trong kỳ này (i)	1.000.000.000.000	1.879.351.330.000	-	-	-	-	-	-	2.879.351.330.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	-	-	110.550.637.650	728.029.634.938	838.580.272.588
Tăng vốn tại Công ty con	-	-	-	-	-	-	-	595.977.721.276	595.977.721.276
Trích quỹ đầu tư phát triển (ii)	-	-	-	-	119.009.087.923	-	(119.009.087.923)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	-	-	(29.872.796.730)	(34.731.826.948)	(64.604.623.678)
Thù lao Hội đồng Quản trị (ii)	-	-	-	-	-	-	(597.179.239)	(1.300.420.761)	(1.897.600.000)
Chia cổ tức (iii)	-	-	-	-	-	-	-	(670.332.890.190)	(670.332.890.190)
Thoái công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(5.096.875.664)	(5.096.875.664)
Phân bổ quỹ Đầu tư phát triển do sáp nhập Công ty con	-	-	-	-	(1.262.221.763)	-	1.262.221.763	-	-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	3.417.659.562	-	-	-	2.619.233.709	6.036.893.271
Khác	-	-	(1.334.856.663)	-	-	-	(505.944.637)	(496.787.923)	(2.337.589.223)
Số dư cuối kỳ	**8.900.000.000.000**	**1.879.351.330.000**	**35.734.268.180**	**34.171.104.066**	**781.789.057.050**	**456.710.341.181**	**501.980.121.278**	**9.948.342.430.796**	**22.538.078.652.551**

(i) Ngày 19 tháng 01 năm 2026, Công ty đã hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến việc tăng vốn điều lệ sau đợt chào bán cổ phiếu lần đầu ra công chúng (IPO) với vốn điều lệ tăng thêm 1.000.000.000.000 VND, tương ứng với 100 triệu cổ phiếu. Thặng dư vốn cổ phần thu được từ đợt chào bán cổ phiếu bao gồm:

- Phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu tương ứng số tiền 1.882.000.330.000 VND, và
- Phần chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng được trừ vào thặng dư vốn cổ phần số tiền 2.649.000.000 VND.

(ii) Trong kỳ, các công ty con của Công ty tiến hành trích quỹ đầu tư phát triển, quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả thù lao Hội đồng Quản trị từ nguồn lợi nhuận năm 2025 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

(iii) Trong kỳ, các công ty con của Công ty thực hiện chi trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2025 và tạm ứng cổ tức từ nguồn lợi nhuận năm 2026 theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị.

Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	890.000.000	790.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*890.000.000*	*790.000.000*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	890.000.000	790.000.000
Cổ phiếu phổ thông	*890.000.000*	*790.000.000*

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

Vốn điều lệ

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (sửa đổi), vốn điều lệ của Công ty là 8.900.000.000.000 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 7.900.000.000.000 VND). Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Vốn đã góp			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	6.249.000.000.000	70,213%	6.249.000.000.000	79,101%
Cổ đông khác	2.651.000.000.000	29,787%	1.651.000.000.000	20,899%
	8.900.000.000.000	**100%**	**7.900.000.000.000**	**100%**

32. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

a. Ngoại tệ các loại

Ngoại tệ các loại	Đơn vị tính	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đô la Mỹ	USD	1.589.214,78	926.500,51
Euro	EUR	41.413,03	320.188,93
Rúp Nga	RUB	7.004.011,73	94.927,26
Peso Cuba	CUP	15.237,88	20.137,88

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
b. Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	12.543.088.998	12.543.179.907

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

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

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

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Chỉ tiêu	Sản xuất và kinh doanh nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	
Tài sản					
Tài sản bộ phận	5.650.311.706.177	14.033.029.005.532	9.598.785.763.593	36.587.467.199	29.318.713.942.501
Tài sản không phân bổ					28.059.284.404.544
Tổng tài sản					**57.377.998.347.045**
Nợ phải trả bộ phận	4.069.127.729.829	23.591.496.537.857	6.082.311.632.860	35.461.951.066	33.778.397.851.612
Nợ phải trả không phân bổ					1.061.521.842.882
Tổng Nợ phải trả					**34.839.919.694.494**

Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025:

Chỉ tiêu	Sản xuất và kinh doanh nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Tài sản					
Tài sản bộ phận	5.483.105.745.041	15.798.921.434.848	9.676.078.030.653	23.223.648.003	30.981.328.858.545
Tài sản không phân bổ					15.905.929.738.304
Tổng tài sản (Trình bày lại)					**46.887.258.596.849**
Nợ phải trả bộ phận	3.995.786.841.705	16.259.992.990.111	5.994.670.525.808	23.616.410.125	26.274.066.767.749
Nợ phải trả không phân bổ					1.650.789.814.929
Tổng Nợ phải trả (Trình bày lại)					**27.924.856.582.678**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026:

Chỉ tiêu	Sản xuất và kinh doanh nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**581.315.764.401**	**3.247.008.738.510**	**4.450.439.658.312**	**38.955.629.832**	**8.317.719.791.055**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	317.126.227.830	1.810.109.690.854	3.682.363.441.230	27.282.326.118	5.836.881.686.032
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**264.189.536.571**	**1.436.899.047.656**	**768.076.217.082**	**11.673.303.714**	**2.480.838.105.023**
Doanh thu hoạt động tài chính					525.031.788.847
Chi phí tài chính					899.533.842.519
Phần lãi trong công ty liên kết					26.374.577.133
Chi phí bán hàng					403.844.324.945
Chi phí quản lý doanh nghiệp					572.283.098.679
Lợi nhuận khác					25.669.415.817
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					**1.182.252.620.677**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					343.672.348.089
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**838.580.272.588**

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:

Chỉ tiêu	Sản xuất và kinh doanh nước	Bán và cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	Khác	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**404.907.530.492**	**2.481.862.366.412**	**3.541.563.188.728**	**61.674.749.746**	**6.490.007.835.378**
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	244.581.318.592	1.093.433.052.571	2.983.031.986.564	41.771.042.379	4.362.817.400.106
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ					**2.127.190.435.272**
Doanh thu hoạt động tài chính					170.196.767.095
Chi phí tài chính					223.245.709.943
Phần lỗ trong công ty liên kết					(8.370.647.546)
Chi phí bán hàng					415.524.597.343
Chi phí quản lý doanh nghiệp					484.006.941.514
Lợi nhuận khác					24.180.295.771
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế					**1.190.419.601.792**
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					302.559.335.535
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp					**887.860.266.257**

34. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu các sản phẩm vật liệu xây dựng và dịch vụ liên quan khác	4.609.514.689.408	3.581.980.925.533
Doanh thu bán, cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác	3.247.008.738.510	2.481.862.366.412
Doanh thu cung cấp nước	581.315.764.401	404.907.530.492
Doanh thu khác	38.955.629.832	61.674.749.746
	8.476.794.822.151	**6.530.425.572.183**
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Chiết khấu thương mại	(154.281.853.480)	(32.968.894.918)
Hàng bán bị trả lại	(3.948.800.971)	(6.959.584.184)
Giảm giá hàng bán	(844.376.645)	(489.257.703)
	(159.075.031.096)	**(40.417.736.805)**
Doanh thu thuần	**8.317.719.791.055**	**6.490.007.835.378**
Trong đó:		
Doanh thu với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	61.423.587.392	603.207.853.215

35. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Giá vốn các sản phẩm vật liệu xây dựng	3.682.365.058.691	2.983.031.986.564
Giá vốn cho thuê bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ khác	1.810.108.073.393	1.093.433.052.571
Giá vốn hoạt động cung cấp nước	317.126.227.830	244.581.318.592
Giá vốn khác	27.282.326.118	41.771.042.379
	5.836.881.686.032	**4.362.817.400.106**

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

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ, đồ dùng	2.179.677.328.317	1.901.728.219.524
Chi phí phát triển đất, xây dựng cơ sở hạ tầng	1.198.929.986.085	621.496.246.421
Chi phí nhân công	903.383.867.012	878.880.463.974
Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại phân bổ	693.211.533.950	632.919.277.475
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.086.227.500.496	536.882.557.963
(Hoàn nhập)/Trích lập các khoản dự phòng	(43.603.577.240)	79.099.672.607
Giá vốn hàng hóa thương mại	430.220.504.833	103.305.029.697
Chi phí khác	364.961.966.203	508.037.471.302
	6.813.009.109.656	**5.262.348.938.963**

37. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, cho vay và trái phiếu	222.479.219.706	123.284.610.104
Lãi chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	240.559.500.000	-
Lãi phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	-	29.428.939.390
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.193.662.934	9.640.446.648
Lãi chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh	18.189.175.432	-
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn	12.835.148.995	-
Cổ tức được chia	8.774.576.250	5.885.467.500
Doanh thu hoạt động tài chính khác	505.530	7.842.770.953
	525.031.788.847	**176.082.234.595**
Trong đó:		
Doanh thu tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	18.579.452.055	70.057.806.006

(i) Phản ánh lãi chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 12 tháng 5 năm 2026.

38. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí lãi vay	679.284.048.814	266.601.411.284
Phân bổ chi phí đi vay	12.972.731.042	3.300.138.436
Lỗ chênh lệch tỉ giá	77.699.246.945	8.014.132.453
Ghi nhận/(Hoàn nhập) lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư tài chính dài hạn	63.718.863.537	(81.321.508.476)
Chi phí lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	21.288.265.933	-
Lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	20.667.786.917	21.240.246.016
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	17.491.320.000	(468.263.618)
Lỗ phát sinh đánh giá lại khoản đầu tư do mua thêm phần vốn góp	-	2.375.564.086
Khác	6.411.579.331	3.503.989.762
	899.533.881.609	**223.245.709.943**
Trong đó:		
Chi phí tài chính với các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 44)	189.589.624.664	2.345.772.301

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Các khoản chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	172.077.410.725	126.514.182.519
Chi phí vận chuyển	78.278.459.682	90.468.151.065
Chi phí nhân công	82.311.302.205	74.062.638.034
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	13.676.801.077	24.128.538.920
Chi phí khác	57.500.351.256	100.351.086.805
	403.844.324.945	**415.524.597.343**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	226.202.616.519	202.378.523.531
Phân bổ lợi thế thương mại	95.997.856.355	92.350.398.101
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.114.019.520	90.797.768.004
Chi phí dự phòng	14.675.901.225	6.762.908.596
Chi phí khác	139.292.705.060	91.717.343.282
	572.283.098.679	**484.006.941.514**

40. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Thu nhập do chuyển tài sản hình thành từ Quỹ phát triển khoa học và công nghệ sang phục vụ cho mục đích sản xuất kinh doanh (Thuyết minh số 31)	45.705.945.507	46.753.250.684
Thu nhập từ phí quản lý và các chi phí làm thủ tục chuyển đổi hợp đồng	1.132.560.000	4.836.893.662
(Hoàn lại) tiền thuê đất được ưu đãi cho các nhà đầu tư thứ cấp tại các Khu công nghiệp theo Nghị định số 87/2025/NĐ-CP	-	(17.707.415.865)
Các khoản khác	8.635.917.891	5.507.082.099
	55.474.423.398	**39.389.810.580**

41. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế kỳ hiện hành	351.099.918.017	258.994.396.829
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(7.427.569.928)	43.564.938.706
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	**343.672.348.089**	**302.559.335.535**

42. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này	Kỳ trước (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty mẹ (VND)	110.550.637.650	410.164.579.533
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị (VND)	-	*(26.008.467.591)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	110.550.637.650	384.156.111.942
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	880.555.556	790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**126**	**486**

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Công ty và các công ty con chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận có thể được phân bổ vào Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026. Nếu Công ty trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 thì lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu trong kỳ sẽ giảm, dẫn đến việc lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm tương ứng.

Số liệu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được trình bày lại do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao cho Hội đồng Quản trị năm 2025, cụ thể như sau:

	Số đã báo cáo	Số điều chỉnh so với số đã báo cáo	Số trình bày lại
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	**410.164.579.533**	-	**410.164.579.533**
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao của Hội đồng Quản trị (VND)	-	(26.008.467.591)	(26.008.467.591)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**410.164.579.533**	**(26.008.467.591)**	**384.156.111.942**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (Cổ phiếu)	790.000.000		790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	**519**		**486**

43. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Bảo lãnh

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã bảo lãnh cho các khoản vay của Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận và các công ty con của Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận - bên liên quan cùng Tập đoàn của Công ty với số tiền tối đa bằng số nợ gốc mà ngân hàng sẽ giải ngân cho các công ty này với số tiền khoảng 43,1 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 57,4 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty và các công ty con ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty và các công ty con có cơ sở sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty và các công ty con phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

Cam kết góp vốn

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty con có cam kết góp vốn vào các công ty liên kết với giá trị khoảng 372 tỷ VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 372 tỷ VND).

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

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong 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 Đầu tư GELEX	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu GELEX (tên trước đây là "Công ty TNHH Phát điện GELEX")	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	Công ty con (từ ngày 24 tháng 02 năm 2025, trước đó là công ty liên kết)
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty con gián tiếp (từ ngày 05 tháng 6 năm 2025, trước đó là công ty liên doanh)
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Công ty con (từ ngày 11 tháng 9 năm 2025) Công ty liên kết (từ ngày 16 tháng 4 năm 2025)
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết và Bên liên quan của thành viên Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết (từ ngày 24 tháng 02 năm 2025)
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty liên kết (từ ngày 15 tháng 9 năm 2025)
Công ty Cổ phần Hạ tầng Hàng không Masterise	Công ty liên kết (từ ngày 13 tháng 2 năm 2026)
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Gelex Bắc Sài Gòn 2	Công ty liên kết (từ ngày 25 tháng 5 năm 2026)
Công ty TNHH Hạ tầng Gelex Tây Thành Phố	Công ty liên kết (từ ngày 25 tháng 5 năm 2026)
Công ty TNHH Hạ tầng Gelex Bắc Sài Gòn 1	Công ty liên kết (từ ngày 25 tháng 5 năm 2026)
Công ty TNHH Công nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của Thành viên Hội đồng Quản trị (đến ngày 15 tháng 9 năm 2025)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	36.561.057.500	29.687.038.536
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	24.367.471.168	-
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	442.789.064	437.712.188
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	26.915.000	140.940.800
Công ty SanVig - CTCP	25.354.660	1.727.774.259
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	-	568.446.208.650
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	2.768.178.782
	61.423.587.392	**603.207.853.215**
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	34.284.170.647	21.656.759.295
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	8.230.251.850	61.112.306.483
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.404.008.214	1.207.419.795
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	226.488.000	14.270.096.244
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	47.167.515	-
	44.192.086.226	**98.246.581.817**
Góp vốn, mua thêm cổ phần		
Công ty Cổ phần Hạ tầng Hàng không Masterise	8.062.500.000.000	-
Công ty TNHH Titan Corporation	31.752.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng Gelex Bắc Sài Gòn 2	4.900.000.000	-
Công ty TNHH Hạ tầng Gelex Tây Thành Phố	4.900.000.000	-
Công ty TNHH Hạ tầng Gelex Bắc Sài Gòn 1	3.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	-	934.232.880.000
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	-	239.541.400.000
	8.107.952.000.000	**1.173.774.280.000**
Cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	900.000.000.000	-

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	200.000.000.000
	900.000.000.000	**1.550.000.000.000**
Thu hồi gốc cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	900.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.263.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	200.000.000.000
	900.000.000.000	**1.463.000.000.000**
Nhận tiền vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	4.476.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.695.000.000.000	-
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu GELEX	465.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	-	222.391.400.000
	6.836.000.000.000	**222.391.400.000**
Thanh toán gốc vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.927.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	700.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	487.500.000.000	-
	3.114.500.000.000	**-**
Chi phí lãi vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	129.236.610.963	-
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	38.309.178.083	-
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu GELEX	12.306.575.343	-
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	9.737.260.275	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	-	2.345.772.301
	189.589.624.664	**2.345.772.301**
Lãi cho vay		
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	18.579.452.055	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	64.807.899.365
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	-	4.589.178.082
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	-	660.728.559
	18.579.452.055	**70.057.806.006**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	38.389.110.375	29.089.471.950
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	2.826.061.071
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Yên Hưng	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	600.000.000	293.200.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	91.000.000	91.000.000
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	4.531.464	161.998.135
	45.061.041.878	**35.186.984.919**

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Phải thu dài hạn khách hàng		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	1.785.949.698	2.142.749.698
	1.785.949.698	**2.142.749.698**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.053.370.612	2.006.710.000
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	987.000.000	987.000.000
Công ty TNHH Năng Lượng GELEX Ninh Thuận	-	53.263.409
	5.742.356.908	**5.748.959.705**
Phải thu dài hạn khác		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	-
	750.952.000	**-**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	8.890.334.491	-
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	4.800.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	244.594.036
	13.690.334.491	**744.594.036**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	44.684.218.904	46.892.446.530
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	271.908.666	97.438.572
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX	46.529.149	-
	46.165.133.654	**48.152.362.037**
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	146.710.773.759	43.940.474.945
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	28.062.328.768	-
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu GELEX	11.106.575.343	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	1.191.780.822	13.426.027.398
	187.071.458.692	**57.366.502.343**
Vay ngắn hạn (i)		
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.207.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	518.000.000.000	1.490.000.000.000
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu GELEX	465.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	200.000.000.000	700.000.000.000
	2.390.500.000.000	**2.190.000.000.000**
Vay dài hạn (ii)		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	3.521.000.000.000	-
	3.521.000.000.000	**-**

(i) Phản ánh các khoản vay tín chấp có thời hạn vay từ 6 đến 12 tháng và chịu lãi suất là từ 5,5%/năm đến 7,5%/năm (kỳ trước: 5,5%/năm).

(ii) Phản ánh khoản vay tín chấp có thời hạn vay 6 năm kể từ ngày giải ngân và chịu lãi suất vay 9,5%/năm.

Thù lao, thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người điều hành khác, Ban Kiểm soát trong kỳ:

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Hội đồng Quản trị	**1.361.000.000**	**959.000.000**
Ông Lê Tuấn Anh (*)	104.000.000	110.000.000
Ông Lê Bá Thọ (*)	-	559.000.000
Ông Lương Thanh Tùng	90.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Long	239.000.000	110.000.000
Ông Trần Mạnh Hữu (*)	614.000.000	-
Bà Phan Thị Hạnh Dung (*)	314.000.000	-
Ông Tôn Mạnh Dũng	-	90.000.000
Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng	**4.496.215.000**	**3.803.355.000**
Ông Lương Thanh Tùng	1.521.210.000	536.265.000
Ông Đào Văn Duy (*)	975.000.000	-
Ông Bùi Lê Cao Kế (*)	-	764.310.000
Ông Nguyễn Đức Luyện (*)	-	512.265.000
Ông Lê Văn Thăng	111.000.000	122.400.000
Ông Tôn Mạnh Dũng	747.345.000	752.400.000
Ông Nguyễn Quang Việt	315.000.000	321.000.000
Ông Bùi Đăng Khoa	492.345.000	491.400.000
Bà Nguyễn Thị Hoàng Ngân	334.315.000	303.315.000
Ban Kiểm soát (*)	**120.000.000**	**-**
Bà Lê Việt Hà	60.000.000	-
Ông Lê Anh Đức	30.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Ngọc Huyền	30.000.000	-
	5.977.215.000	**4.762.355.000**

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

45. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Số tiền đi vay thực thu trong kỳ:	**16.741.559.066.875**	**6.364.747.755.731**
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	16.741.559.066.875	6.364.747.755.731
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ:	**8.431.790.167.107**	**4.396.827.827.561**
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	8.431.790.167.107	4.396.827.827.561

Thanh lý công ty con trong kỳ báo cáo:

	Số tiền (VND)
Tổng giá trị thanh lý công ty con	3.473.178.600.000
Giá trị thanh lý công ty con được thanh toán bằng tiền	3.473.178.600.000
Số tiền và các khoản tương đương tiền thực có trong công ty con được thanh lý	685.976.041.562
Tài sản và nợ phải trả trong công ty con được thanh lý	
Tài sản	***9.306.241.048.228***
Đầu tư tài chính ngắn hạn	219.181.245.482
Các khoản phải thu ngắn hạn	4.633.109.301.869
Hàng tồn kho	4.428.874.163.128
Tài sản ngắn hạn khác	19.150.751.113
Tài sản dài hạn khác	5.925.586.636
Nợ phải trả	***2.255.520.921.472***
Các khoản phải trả ngắn hạn	15.820.921.472
Vay dài hạn	2.239.700.000.000

46. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Hoạt động tái cấu trúc thực hiện tại Tổng Công ty Viglacera - CTCP ("Viglacera") - công ty con của Công ty

Ngày 01 tháng 7 năm 2026, Viglacera đã hoàn tất việc chuyển quyền kiểm soát tại Công ty TNHH MTV Kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ ("PFG") sang Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG") theo phương án tái cấu trúc được phê duyệt tại Nghị quyết số 242/TCT-HĐQT.

Thực hiện theo Nghị quyết số 06/VIT-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 5 năm 2026, ngày 10 tháng 7 năm 2026, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn ("VIT") đã hoàn tất việc sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera vào VIT.

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

Phê duyệt, ngày 21 tháng 8 năm 2026