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.: 50/2026/CBTT-HTGL	*Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026* *Hanoi, July 29, 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 riêng quý II năm 2026 và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính quý II năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025.

  The Separate Financial Statements for Quarter II 2026 and The Explanatory document on fluctuations in profit after tax in the Separate Financial Statements for QII 2026 Compared to the Same Period in 2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/07/2026 tại đường dẫn: https://gelex-infra.vn/doc-cat/bao-cao-tai-chinh

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

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

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

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng quý II năm 2026 và Văn bản giải trình/ The Separate Financial Statements for Quarter II 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

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

Bùi Đăng Khoa

Bui Dang Khoa

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX
DN: C=VN, L=THÀNH PHỐ HÀ NỘI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0107652657, E=CONGBOTHONGTIN@GELEX-INFRA.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.29 20:30:25+07'00'
Foxit PDF Editor Version: 13.0.1

HẠ TẦNG GELEX

GELEX INFRA

Số: 96/HTGL/CV-TCKH

V/v: *Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025*
Re: Explanation of Profit after tax fluctuations in the Financial statements 2nd Quarter of 2026 compared to the same period of 2025

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

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026
Hanoi, July 29th, 2026

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

- *Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;*
  Pursuant to the Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on securities;

- *Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh Quý 2/2026 của Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX.*
  Pursuant to the financial results for 2nd Quarter of 2026 of GELEX INFRA Joint Stock Company.

Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX - mã chứng khoán GEL giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính Quý 2 năm 2026 so với cùng kỳ năm 2025 như sau:

GELEX INFRA Joint Stock Company - Stock Code GEL provides explanation of profit after tax fluctuations in the Financial statements 2nd Quarter of 2026 compared to the same period of 2025 as follows:

STT *No.*	**Chỉ tiêu** *Indicator*	**ĐVT** *Currency*	**Báo cáo Riêng** *Separate financial statements*	**Báo cáo hợp nhất** *Consolidated financial statements*
1	Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2026 *Profit after tax for 2nd Quarter of 2026*	Tỷ đồng *VND billion*	(26,438)	833,536
2	Lợi nhuận sau thuế Quý 2/2025 *Profit after tax for 2nd Quarter of 2025*	Tỷ đồng *VND billion*	69,122	676,065
3	Biến động so với cùng kỳ năm trước *Variances compared to the same period last year*	Tỷ đồng *VND billion*	(95,561)	157,471
4	Tỷ lệ biến động so với cùng kỳ năm trước *Variance percentage compared to the same period last year*	%	-138,25%	23,29%

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty giảm 95,561 tỷ đồng (tương ứng giảm 138,25%) so với cùng kỳ năm trước, chuyển từ kết quả lãi 69,122 tỷ đồng trong Quý 2/2025 sang lỗ 26,438 tỷ đồng trong Quý 2/2026.

Profit after corporate income tax for the second quarter of 2026 in the Company's separate financial statements decreased by VND 95.561 billion (equivalent to a decrease of 138.25%) compared to the same period last year, shifting from a profit of VND 69.122 billion in Q2/2025 to a loss of VND 26.438 billion in Q2/2026.

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 Quý 2/2026.

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 Q2/2026.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 2/2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đạt 833,536 tỷ đồng, tăng 157,471 tỷ đồng (tương ứng tăng 23,29%) so với cùng kỳ năm trước (Quý 2/2025 đạt 676,065 tỷ đồng).

Profit after corporate income tax for the second quarter of 2026 in the Company's consolidated financial statements reached VND 833.536 billion, representing an increase of VND 157.471 billion (or 23.29%) compared to the same period last year (Q2/2025 achieved VND 676.065 billion).

Nguyên nhân chủ yếu/ *Main Drivers*:

- Tăng trưởng hoạt động kinh doanh cốt lõi: Trong Quý 2/2026, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất tăng mạnh 36,41% so với cùng kỳ (tương ứng tăng 1.276,348 tỷ đồng), kéo theo Lợi nhuận gộp tăng 243,210 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 operations: In Q2/2026, consolidated net revenue from sales and service provision expanded significantly by 36.41% year-on-year (an increase of VND 1,276.348 billion), driving Gross Profit up by VND 243.210 billion. This primary driver was positive revenue growth across all business segments, including real estate, the manufacturing of building materials and the production and supply of clean water.

- Bên cạnh đó, Doanh thu hoạt động tài chính cũng ghi nhận mức tăng trưởng 278,81% (tương ứng tăng 306,887 tỷ đồng), chủ yếu do tăng lãi tiền gửi, lãi cho vay và lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư ngắn hạn.

  Additionally, financial income also recorded a growth of 278.81% (an increase of VND 306.887 billion), mainly due to an increase in interest income from deposits, loans, and 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

Lương Thanh Tùng
Luong Thanh Tung

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

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Điện thoại: Fax:

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 2/2026

HÀ NỘI, THÁNG 07 NĂM 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính riêng	02-26
Báo cáo tình hình tài chính riêng	02-03
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	04
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	05-06
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	07-26
Phụ lục 01: Cấu trúc Công ty	27-30

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**460.512.742.145**	**2.104.660.124.591**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**226.819.189.805,00**	**1.236.739.094.493**
111	1. Tiền		226.819.189.805	886.739.094.493
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	350.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**5**	**160.377.101.303**	**177.729.361.234**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		186.019.771.740	186.019.771.740
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(31.929.571.740)	(14.438.251.740)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		6.286.901.303	6.147.841.234
130	**II Các khoản phải thu ngắn hạn**		**73.167.253.653**	**690.019.146.480**
132	1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.497.230.763	3.604.604.412
135	2. Phải thu ngắn hạn khác	7	69.670.022.890	686.414.542.068
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**149.197.384**	**172.522.384**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	149.197.384	172.522.384
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**25.767.059.743.546**	**13.145.330.328.654**
220	**II. Tài sản cố định**		**1.974.888.391**	**2.162.432.893**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	1.974.888.391	2.162.432.893
222	*- Nguyên giá*		*3.948.817.272*	*3.948.817.272*
223	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(1.973.928.881)*	*(1.786.384.379)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	-	-
228	*- Nguyên giá*		*35.282.000*	*35.282.000*
229	*- Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(35.282.000)*	*(35.282.000)*
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		**10.870.948.977**	**9.575.948.977**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8	10.870.948.977	9.575.948.977
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	**5**	**25.753.974.702.419**	**13.133.354.027.662**
261	1. Đầu tư vào công ty con		9.099.501.670.219	11.341.447.670.219
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		15.848.795.133.333	1.019.855.733.333
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		805.677.898.867	772.050.624.110
270	**VII Tài sản dài hạn khác**		**239.203.759**	**237.919.122**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	239.203.759	237.919.122
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**26.227.572.485.691**	**15.249.990.453.245**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**14.732.167.352.430**	**6.288.504.435.699**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**3.701.077.807.808**	**3.157.909.349.324**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	857.331.454	311.328.391
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	258.532.087.757	194.813.224.220
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	398.156.723	745.090.498
315	4. Phải trả người lao động		1.454.260.997	5.760.264.970
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	199.622.705.353	57.738.167.092
320	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	187.598.315.524	57.783.799.153
321	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	3.052.614.950.000	2.840.757.475.000
330	**II. Nợ dài hạn**		**11.031.089.544.622**	**3.130.595.086.375**
339	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	11.031.089.544.622	3.130.595.086.375
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**11.495.405.133.261**	**8.961.486.017.546**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**18**	**11.495.405.133.261**	**8.961.486.017.546**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		8.900.000.000.000	7.900.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*8.900.000.000.000*	*7.900.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn		1.879.351.330.000	-
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		716.053.803.261	1.061.486.017.546
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.061.486.017.546*	*1.061.486.017.546*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*(345.432.214.285)*	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**26.227.572.485.691**	**15.249.990.453.245**

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

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Lương Thanh Tùng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 2/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
			VND	VND	VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		-	-	-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		-	-	-	-
11	**4. Giá vốn hàng bán**		-	-	-	-
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		-	-	-	-
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	20	297.117.736.623	34.822.644.458	328.416.652.114	73.188.051.383
23	8. Chi phí tài chính	21	304.380.175.241	(44.798.172.981)	642.410.086.468	(20.401.461.453)
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*274.083.691.259*	*34.048.064.752*	*458.845.737.140*	*55.847.248.709*
25	9. Chi phí bán hàng		-	-	-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	19.177.787.599	10.498.432.871	31.439.049.955	17.819.757.401
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(26.440.226.217)**	**69.122.384.568**	**(345.432.484.309)**	**75.769.755.435**
31	12. Thu nhập khác	23	2.062.176	-	3.770.025	-
32	13. Chi phí khác	24	-	-	3.500.001	-
40	**14. Lợi nhuận khác**		**2.062.176**	-	**270.024**	-
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(26.438.164.041)**	**69.122.384.568**	**(345.432.214.285)**	**75.769.755.435**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 2/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2/2026	Quý 2/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
			VND	VND	VND	VND
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	19	-	-	-	-
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-	-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(26.438.164.041)**	**69.122.384.568**	**(345.432.214.285)**	**75.769.755.435**
70	**19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**25**	-	-	(392)	96

Đinh Thị Thu Huyền
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng

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

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***(345.432.214.285)***	***75.769.755.435***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		187.544.502	200.929.115
03	- Các khoản dự phòng		17.491.320.000	(468.263.618)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		72.570.700.562	332.516.730
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(4.967.471.289)	(154.509.559.859)
06	- Chi phí đi vay		464.206.893.739	55.847.248.709
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***204.056.773.229***	***(22.827.373.488)***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		616.851.892.827	22.011.814.379
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	(16.273.148)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		20.230.226.024	(3.030.534.150)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		22.040.363	(45.078.219.891)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(211.654.543.779)	(28.723.309.140)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(42.302.221.572)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***629.506.388.664***	***(119.966.117.010)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và		(1.295.000.000)	(2.436.259.259)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(1.546.990.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	1.433.000.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(16.042.172.000.000)	(1.173.774.280.000)
26	5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		3.473.178.600.000	-
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		16.920.000.000	55.180.135.377
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(12.553.368.400.000)***	***(1.235.020.403.882)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.879.351.330.000	-
33	2. Tiền thu từ đi vay		12.134.090.776.648	1.194.211.200.000
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(4.099.500.000.000)	(105.000.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***10.913.942.106.648***	***1.089.211.200.000***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(1.009.919.904.688)	(265.775.320.892)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.236.739.094.493	307.597.962.791
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	226.819.189.805	41.822.641.899

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Lương Thanh Tùng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 2/2026

1 . THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Hạ Tầng GELEX ("Công ty")(trước đây là TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH Một thành viên với mã số doanh nghiệp 0107652657 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 12 năm 2016, và các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi sau đó, lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ mười bốn ngày 02 tháng 07 năm 2026.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 30 người.

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

Lĩnh vực kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết của Công ty tại ngày ngày 30 tháng 06 năm 2026 được trình bày chi tiết trong Phụ lục 01 kèm theo.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng ("Titan Hải Phòng"): Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm là 900.018.000.000 VND theo phương án phát hành tăng vốn của Titan Hải Phòng trong kỳ.

Góp thêm vốn điều lệ vào Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH"): Công ty đã thực hiện chuyển tiền góp tăng thêm là 4.574.860.000.000 VND theo phương án tăng vốn của FIH. Và hợp tác chiến lược với Tập đoàn Frasers Property Limited ("Frasers"): thông qua việc chuyển nhượng 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH") cho Frasers thông qua pháp nhân do Frasers sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp 100% vốn điều lệ. Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 51% vốn điều lệ tại FIH theo phương án nêu trên trong kỳ.

Góp thêm vốn vào Công ty TNHH Titan Corporation : Ngày 04 tháng 02 năm 2026, Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm là 31.752.000.000 VND theo phương án phát hành tăng vốn của Công ty TNHH Titan Corporation.

Góp thêm vốn vào Công ty Cổ Phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise ("MAI") : Công ty đã hoàn thành chuyển tiền góp vốn tăng thêm là 8.062.500.000.000 VND theo phương án phát hành tăng vốn của Công ty MAI trong kỳ.

Nhận chuyển nhượng cổ phần từ (các) cổ đông của Công ty Cổ Phần Bất động sản Landora và Công ty Cổ Phần Bất động sản Citynest với tỷ lệ nhận chuyển nhượng trực tiếp lần lượt là 34,79% và 34,87% vốn điều lệ.

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

2.1 . Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

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

Công ty cũng đồng thời lập báo cáo tài chính hợp nhất Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026. Người sử dụng báo cáo tài chính nên đọc đồng thời báo cáo tài chính riêng này với báo cáo tài chính hợp nhất của kỳ tương ứng để có đầy đủ thông tin về hoạt động của Công ty.

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

3 . TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

3.2 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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 riêng 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.

3.3 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

3.4 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

3.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

3.6 . Nợ phải thu

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

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

3.7 . Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.8 . Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.9 . Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
Trang thiết bị văn phòng	05 - 10 năm

Phần mềm máy tính	03 - 08 năm

3.10 . 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

3.11 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ bao gồm, chi phí công cụ dụng cụ và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng, không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng.

3.12 . Ghi nhận doanh thu

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

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

Lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay được hạch toán vào tài khoản 128 (Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn)

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

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

3.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay là các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay (trừ lãi vay), như: chi phí lập hồ sơ vay vốn, phí thẩm định,kiểm toán, chi phí thu xếp khoản vay, ... được hạch toán giảm trừ nợ gốc hoặc ghi nhận chi phí trả trước (TK 341) và được phân bổ dần theo thời hạn khoản vay.

Việc vốn hóa chi phí đi vay phải tuân thủ theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

3.14 . Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 kỳ khác và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	1.582.128.563	1.985.814.492
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	225.237.061.242	884.753.280.001
Các khoản tương đương tiền	-	350.000.000.000
	226.819.189.805	**1.236.739.094.493**

Chi tiết số dư các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngân hàng BIDV	224.032.121.862	20.775.812.706
Ngân hàng Vietinbank	67.580.851	42.573.787
Ngân hàng Techcombank	127.058.247	862.833.250.641
Các ngân hàng khác	1.010.300.282	1.101.642.867
	225.237.061.242	**884.753.280.001**

Chi tiết số dư các khoản tương đương tiền:

	Thời hạn	Lãi suất	30/06/2026	01/01/2026
	(tháng)	(%/năm)	VND	VND
Ngân hàng Eximbank	3 -6 tháng	4,75%	-	350.683.219.178
Ngân hàng BIDV	3 -6 tháng	4,75%	-	-
			-	**350.683.219.178**

5 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026		01/01/2026	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu	186.019.771.740	(46.922.131.740)	186.019.771.740	(14.438.251.740)
	186.019.771.740	**(46.922.131.740)**	**186.019.771.740**	**(14.438.251.740)**

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	6.286.901.303	6.286.901.303	6.147.841.234	6.147.841.234
	6.286.901.303	**6.286.901.303**	**6.147.841.234**	**6.147.841.234**
Dài hạn				
Cho vay	805.677.898.867	805.677.898.867	772.050.624.110	772.050.624.110
	805.677.898.867	**805.677.898.867**	**772.050.624.110**	**772.050.624.110**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con				
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	5.094.855.017.481	-	5.094.855.017.481	-
Công ty TNHH FIH (Vietnam)	-	-	2.200.000.000.000	-
Công ty cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	1.275.907.080.805	-	1.275.907.080.805	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	1.150.003.511.933	-	1.150.003.511.933	-
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	1.252.486.060.000	-	352.468.060.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	-	-	941.964.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	168.000.000.000	-	168.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	158.250.000.000	-	158.250.000.000	-
	9.099.501.670.219	-	**11.341.447.670.219**	-

Đầu tư vào Công ty liên kết

Công ty TNHH Titan Corporation	955.912.000.000	-	924.160.000.000	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	95.695.733.333	-	95.695.733.333	-
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	8.062.500.000.000	-	-	-
Công ty TNHH FII (Vietnam)	3.319.681.400.000	-	2.200.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	941.964.000.000	-	941.964.000.000	-
Công ty TNHH Hạ Tầng Gelex Tây Thành Phố	4.900.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ Tầng Gelex Bắc Sài Gòn 2	4.900.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Hạ Tầng Gelex Bắc Sài Gòn 1	3.900.000.000	-	-	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Landora	734.810.000.000	-	-	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Citynest	1.724.532.000.000	-	-	-
	15.848.795.133.333	-	**4.161.819.733.333**	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Trả trước cho các đơn vị tư vấn	3.237.898.890	3.566.510.964
- Các khoản trả trước khác	259.331.873	38.093.448
	3.497.230.763	**3.604.604.412**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tạm ứng	35.243.000.000	-	31.546.800.000	-
Ký cược, ký quỹ	46.000.000	-	14.000.000	-
Phải thu hộ lãi cho vay	34.381.022.890	-	34.381.022.890	-
Phải thu Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	619.440.500.000	-
Phải thu khác	-	-	1.032.219.178	-
	69.670.022.890	-	**686.414.542.068**	-
Trong đó: Phải thu từ				
- Các đối tượng khác	69.670.022.890		686.414.542.068	

8 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án Điện gió Vĩnh Hải	6.842.778.439	5.547.778.439
- Dự án đầu tư xây dựng công trình kho , cảng khí thiên nhiên hóa lỏng (LNG) tại xã Long Sơn, TP Vũng Tàu, tỉnh BRVT	1.516.722.727	1.516.722.727
- Dự án Khu TTTM, DV và dân cư 77,28 ha tại xã Long Đức - Long Thành - Đồng Nai	345.370.370	345.370.370
- Dự án Nhà máy thủy điện tích năng Phước Đại	1.031.818.182	1.031.818.182
- Dự án KCN Bắc Châu Đức - Bà Rịa - Vũng Tàu	1.134.259.259	1.134.259.259
	10.870.948.977	**9.575.948.977**

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	3.750.890.000	197.927.272	3.948.817.272
Số dư cuối kỳ	**3.750.890.000**	**197.927.272**	**3.948.817.272**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.588.457.107	197.927.272	1.786.384.379
- Khấu hao trong kỳ	187.544.502	-	187.544.502
Số dư cuối kỳ	**1.776.001.609**	**197.927.272**	**1.973.928.881**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	2.162.432.893	-	2.162.432.893
Tại ngày cuối kỳ	**1.974.888.391**	-	**1.974.888.391**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	35.282.000	35.282.000
Số dư cuối kỳ	**35.282.000**	**35.282.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	35.282.000	35.282.000
Số dư cuối kỳ	**35.282.000**	**35.282.000**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	-	-
Tại ngày cuối kỳ	-	-

11 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	62.363.217	76.838.217
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	86.834.167	95.684.167
	149.197.384	**172.522.384**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	209.268.342	196.343.957
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	29.935.417	41.575.165
	239.203.759	**237.919.122**

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Phải trả người bán	585.422.788	585.422.788	213.889.818	213.889.818
- Công ty Cổ phần chứng khoán VIX	*81.739.578*	*81.739.578*	-	-
- Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Huy Tưởng	*225.230.240*	*225.230.240*	-	-
- Công ty TNHH Rich Media	-	-	*207.846.000*	*207.846.000*
- Phải trả các đối tượng khác	*278.452.970*	*278.452.970*	*6.043.818*	*6.043.818*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 27)*	271.908.666	271.908.666	97.438.573	97.438.573
	857.331.454	**857.331.454**	**311.328.391**	**311.328.391**

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Ngắn hạn	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- *Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd (*)*	*258.532.087.757*	*194.813.224.220*
	258.532.087.757	**194.813.224.220**

(*) Phản ánh khoản người mua trả tiền trước dài hạn 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

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	535.580.243	-	535.580.243	-
Thuế Thu nhập cá nhân	209.510.255	2.441.326.409	2.252.679.941	398.156.723
Các loại thuế khác	-	6.524.666.597	6.524.666.597	-
	745.090.498	**8.965.993.006**	**9.312.926.781**	**398.156.723**

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	145.793.914.039	28.307.676.847
- Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	50.607.656.178	29.319.390.245
- Chi phí phải trả khác	3.221.135.136	111.100.000
	199.622.705.353	**57.738.167.092**
Trong đó		
- Chi phí phải trả cho các bên khác	199.622.705.353	57.738.167.092

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Phải trả lãi vay	152.690.435.622	22.985.479.453
- Phải trả tiền lãi vay thu hộ	34.381.022.890	34.381.022.890
- Thuế TNCN tạm tính	177.174.003	132.590.030
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	349.683.009	284.706.780
	187.598.315.524	**57.783.799.153**
Trong đó		
- Phải trả các bên liên quan	187.071.458.512	57.366.502.343
- Phải trả các bên khác	526.857.012	417.296.810

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Thuyết minh vay ngắn hạn

	01/01/2026	Trong kỳ		30/06/2026
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	2.190.000.000.000	2.360.000.000.000	2.159.500.000.000	2.390.500.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	650.757.475.000	511.357.475.000	500.000.000.000	662.114.950.000
	2.840.757.475.000	**2.871.357.475.000**	**2.659.500.000.000**	**3.052.614.950.000**

Thuyết minh vay dài hạn

	01/01/2026	Trong kỳ		30/06/2026
	Giá trị/Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giá trị/Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Vay dài hạn	3.130.595.086.375	6.330.851.933.247	1.951.357.475.000	7.510.089.544.622
Vay bên liên quan	-	4.476.000.000.000	955.000.000.000	3.521.000.000.000
	3.130.595.086.375	**10.806.851.933.247**	**2.906.357.475.000**	**11.031.089.544.622**

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025				
Số dư đầu năm trước	7.900.000.000.000	-	152.813.480.448	8.052.813.480.448
- Lãi/lỗ trong Quý 2/2025	-	-	(12.934.614.183)	(12.934.614.183)
Số dư cuối Quý 2/2025	**7.900.000.000.000**	-	**139.878.866.265**	**8.039.878.866.265**
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026				
Số dư đầu năm nay	7.900.000.000.000	-	1.061.486.017.546	8.961.486.017.546
- Tăng vốn trong kỳ này	1.000.000.000.000	1.879.351.330.000	-	2.879.351.330.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ này	-	-	(345.432.214.285)	(345.432.214.285)
Số dư cuối kỳ này	**8.900.000.000.000**	**1.879.351.330.000**	**716.053.803.261**	**11.495.405.133.261**

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

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	8.900.000.000.000	7.900.000.000.000
- *Vốn góp đầu kỳ*	*7.900.000.000.000*	*7.900.000.000.000*
- *Vốn góp tăng trong kỳ*	*1.000.000.000.000*	-
- *Vốn góp cuối kỳ*	*8.900.000.000.000*	*7.900.000.000.000*

18.3 Cổ phiếu

	30/06/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	890.000.000	790.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	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*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 13 ngày 19 tháng 01 năm 2026, vốn điều lệ của Công ty là 8.900.000.000.000 VND. Cơ cấu vốn điều lệ như sau:

	Vốn đã góp			
	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	%	VND	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	6.249.000.000.000	70,21%	6.249.000.000.000	79,10%
Cổ đông khác	2.651.000.000.000	29,79%	1.651.000.000.000	20,90%
	8.900.000.000.000	**100%**	**7.900.000.000.000**	**100%**

19 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(345.432.214.285)	75.769.755.435
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	(69.086.442.857)	15.153.951.087
Các khoản điều chỉnh tăng	79.967.425.403	628.077.267
- *Lãi vay không được trừ*	*79.576.122.596*	-
- *Chi phí không được khấu trừ thuế khác*	*391.302.807*	*628.077.267*
Các khoản điều chỉnh giảm	(21.525.276.652)	(16.264.301.695)
- *Lỗ năm trước chuyển sang*	*(18.141.276.652)*	-
- *Cổ tức, lợi nhuận được chia*	*(3.384.000.000)*	-
- *Điều chỉnh lãi trả trước của sembcorp năm trước*	-	*(16.264.301.695)*
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các kỳ trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành kỳ này	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu kỳ	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong kỳ	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối kỳ	-	-

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

Các khoản lỗ tính thuế của Công ty có thể được dùng để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong tương lai trong vòng tối đa 5 năm liên tục kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Số lỗ thực tế được chuyển qua các năm cho mục đích thuế sẽ phụ thuộc vào việc kiểm tra và chấp thuận của cơ quan thuế và có thể chênh lệch với số liệu trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	38.406.978.518	73.188.051.383
Lãi kinh doanh chứng khoán, lãi ủy thác đầu tư	240.559.500.000	-
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính dài hạn	18.000.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	16.920.000.000	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	14.472.087.616	-
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	58.085.980	-
	328.416.652.114	**73.188.051.383**

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	458.845.737.140	55.847.248.709
Hoàn nhập/Ghi nhận lỗ do chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	63.718.863.537	(81.321.508.476)
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	2.500.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	72.628.786.542	332.516.730
Hoàn nhập/Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	17.491.320.000	(468.263.618)
Chi phí tài chính khác	29.722.879.249	5.208.545.202
	642.410.086.468	**(20.401.461.453)**

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	58.899.689	89.640.076
Chi phí nhân công	16.615.411.789	8.937.994.446
Chi phí khấu hao tài sản cố định	187.544.502	200.929.115
Thuế, phí, lệ phí	2.620.027.840	1.367.327.511
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.160.365.098	5.300.455.204
Chi phí khác bằng tiền	796.801.037	1.923.411.049
	31.439.049.955	**17.819.757.401**

23 . THU NHẬP KHÁC

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Thu nhập khác	3.770.025	-
	3.770.025	-

24 . CHI PHÍ KHÁC

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Các khoản phạt	3.500.001	-
	3.500.001	-

25 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	(345.432.214.285)	75.769.755.435
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(345.432.214.285)	75.769.755.435
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	880.555.556	790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(392)**	**96**

26 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	58.899.689	89.640.076
Chi phí nhân công	16.615.411.789	8.937.994.446
Chi phí khấu hao tài sản cố định	187.544.502	200.929.115
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.160.365.098	5.300.455.204
Chi phí khác bằng tiền	3.416.828.877	3.290.738.560
	31.439.049.955	**17.819.757.401**

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

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025*
			VND	VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gelex	Công ty mẹ	Mua hàng hóa và dịch vụ	1.404.008.214	1.207.419.795
		Cho vay	-	1.350.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	-	1.263.000.000.000
		Lãi cho vay	-	64.807.899.365
		Đi vay	4.476.000.000.000	-
		Trả tiền vay	1.927.000.000.000	-
		Lãi đi vay	129.236.610.963	-
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu Gelex	Công ty con trong tập đoàn	Đi vay	465.000.000.000	-
		Lãi đi vay	12.306.575.343	-
Công ty TNHH FIH(VIETNAM)	Công ty con	Góp vốn	4.574.860.000.000	-
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty con trong tập đoàn	Góp vốn	31.752.000.000	-
Công ty cổ phần Viglacera	Công ty cùng tập	Cổ tức nhận được	16.920.000.000	-
Công ty TNHH Hạ Tầng Gelex Tây Thành Phố	Công ty con trong tập đoàn	Góp vốn	4.900.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Hạ Tầng Gelex Bắc Sài Gòn 2	Công ty con trong tập đoàn	Góp vốn	4.900.000.000	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Citynest	Công ty con trong tập đoàn	Mua cổ phần	1.724.532.000.000	-
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản Landora	Công ty con trong tập đoàn	Mua cổ phần	734.810.000.000	-
Công ty TNHH Hạ Tầng Gelex Bắc Sài Gòn 1	Công ty con trong tập đoàn	Góp vốn	3.900.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	Công ty cùng Tập đoàn	Cho vay	-	200.000.000.000
		Thu hồi khoản vay	-	200.000.000.000
		Lãi cho vay	-	4.589.178.082
		Đi vay	200.000.000.000	-
		Trả tiền vay	700.000.000.000	-
		Lãi đi vay	9.737.260.275	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	Công ty con	Góp vốn	-	934.232.880.000
Công ty TNHH Đầu tư Gelex	Công ty liên kết trong tập đoàn	Đi vay	1.695.000.000.000	-
		Lãi đi vay	38.309.178.083	-

Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Công ty con	Đi vay	-	222.391.400.000
		Trả tiền vay	-	222.391.400.000
		Lãi đi vay	-	2.345.772.301
		Mua cổ phần	-	239.541.400.000
		Góp vốn	900.018.000.000	-
Công ty cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	Bên liên quan của TV HĐQT	Mua cổ phần	8.062.500.000.000	-

Số dư với bên liên quan

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung số dư*	*30/06/2026* VND	*01/01/2026* VND
Phải trả người bán				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gelex	Công ty mẹ	Các dịch vụ tòa nhà	271.908.666	97.438.573
			271.908.666	**97.438.573**
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gelex	Công ty mẹ	Lãi đi vay	112.329.750.689	9.559.452.055
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gelex	Công ty mẹ	Lãi vay thu hộ	34.381.022.890	34.381.022.890
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu Gelex	Công ty con trong tập đoàn	Lãi đi vay	11.106.575.343	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	Công ty trong tập đoàn	Lãi đi vay	1.191.780.822	13.426.027.398
Công ty TNHH Đầu tư Gelex		Lãi đi vay	28.062.328.768	-
			187.071.458.512	**57.366.502.343**
Vay				
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gelex	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	518.000.000.000	1.490.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gelex		Vay dài hạn	3.521.000.000.000	-
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu Gelex		Vay ngắn hạn	465.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	Công ty trong tập đoàn	Vay ngắn hạn	200.000.000.000	700.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Gelex		Vay ngắn hạn	1.207.500.000.000	-
			5.911.500.000.000	**2.190.000.000.000**

28 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC

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

29 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 do công ty tự lập.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Một số chỉ tiêu chính trên bảng cân đối kế toán đã được trình bày lại cho phù hợp với Thông tư 99 như sau:

Mã số	Chỉ tiêu	Ngày 01/01/2026 (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 31/12/2025)	Ngày 01/01/2026 (Trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99)	Chênh lệch
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.045.000.000	6.147.841.234	102.841.234
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-
	Phải thu về cho vay dài hạn	753.465.640.648	-	- 753.465.640.648
135	Phải thu ngắn hạn khác	705.102.366.764	686.414.542.068	- 18.687.824.696
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	772.050.624.110	772.050.624.110
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	38.705.157.747	237.919.122	- 38.467.238.625
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	3.169.062.325.000	3.130.595.086.375	- 38.467.238.625

Đinh Thị Thu Huyền	**Nguyễn Thị Hoàng Ngân**	**Lương Thanh Tùng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 29 tháng 07 năm 2026

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty con trực tiếp

Tên Công ty	30/06/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	62,46%	60,46%		Phú Thọ	Sản xuất và cung cấp nước sạch
- Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	65,05%	65,05%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh BĐS, VLXD và xây lắp
- Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	70,00%	70,00%		Hải Phòng	Kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp
- Công ty TNHH FIH (Vietnam)	100,00%	100,00%	(i)	Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý
- Công ty TNHH Phát triển GELEX	100,00%	100,00%	(ii)	Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản
- Tổng Công ty Viglacera - CTCP	50,21%	50,21%		Hà Nội	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng

Công ty con gián tiếp

Tên Công ty	30/06/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty TNHH G&F Residence	100,00%	100,00%	(i)	Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý
- Công ty TNHH FPMS (VIETNAM)	100,00%	100,00%	(i)	Hồ Chí Minh	Hoạt động tư vấn quản lý
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	99,70%	0,00%	(i)	Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản
- Công ty CP Kính Viglacera Đáp Cầu	43,38%	86,41%		Bắc Ninh	SX và KD kính
- Công ty TNHH Một thành viên lắp dựng Kính Viglacera	43,38%	100,00%		Bắc Ninh	KD và lắp dựng kính
- Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	50,21%	100,00%		Bắc Ninh	SX và KD kính
- Công ty TNHH Kính siêu trắng Phú Mỹ	32,63%	65,00%		Vũng Tàu	SX và KD kính
- Công ty CP Khoáng sản Viglacera	25,61%	51,00%		Yên Bái	Khai thác và KD Khoáng sản
- Công ty CP Việt Trì Viglacera	46,60%	92,82%		Vĩnh Phúc	SX và KD Sứ VS và phụ kiện

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

-	Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	30,11%	59,96%		Hà Nội	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
-	Công ty CP Thương mại Viglacera	50,21%	100,00%	(iii)	Hà Nội	KD VLXD
-	Công ty CP Viglacera Thăng Long	25,64%	51,07%	(iv)	Vĩnh Phúc	Sản xuất và KD gạch men
-	Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	25,61%	51,00%		Bắc Ninh	Sản xuất và KD gạch
-	Công ty CP Viglacera Hà Nội	25,61%	51,00%	(iv)	Hà Nội	Sản xuất và KD gạch
-	Công ty CP Bê tông khí Viglacera	48,30%	97,69%		Hà Nội	Sản xuất gạch chịu áp
-	Công ty CP Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	25,62%	100,00%		Hà Nội	KD gạch men
-	Công ty CP Bao bì và Má Phanh Viglacera	25,61%	51,00%		Hà Nội	SX và KD bao bì, má phanh
-	Công ty CP Viglacera Hạ Long	25,34%	50,48%		Quảng Ninh	Sản xuất và KD gạch
-	Công ty CP Từ Liêm	28,08%	55,92%		Hà Nội	Sản xuất và KD gạch
-	Công ty CP 382 Đông Anh	25,61%	51,00%		Đông Anh	Sản xuất và KD gạch
-	Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	25,61%	51,00%		Hà Nội	Sản xuất và KD gạch
-	Công ty CP Viglacera Can Lộc	28,68%	99,23%		Hà Tĩnh	Sản xuất và KD gạch
-	Công ty CP Viglacera Vân Hải	49,29%	98,17%		Quảng Ninh	Khai thác và KD cát
-	Công ty CP Tư vấn Viglacera	38,61%	76,89%		Hà Nội	Lập dự án, thiết kế công trình
-	Công ty CP phát triển khu công nghệp Yên Mỹ - Hưng Yên	30,12%	60,00%		Hưng Yên	Đầu tư, tư vấn XD công trình
-	Công ty TNHH Thi Công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	30,12%	100,00%		Hưng Yên	Xây dựng và KD BĐS
-	Công ty ViMariel - CTCP	50,18%	99,95%		CuBa	Kinh doanh Hạ tầng KCN
-	Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	35,61%	51,00%		Thái Nguyên	Xây dựng và KD BĐS
-	Công ty CP Viglacera Hưng Yên	25,61%	51,00%		Hưng Yên	Xây dựng và KD BĐS
-	Công ty CP đầu tư VIHOCE Tiên Dương	27,61%	55,00%		Hà Nội	Xây dựng và KD BĐS
-	Công ty CP Viglacera Phú Thọ	68,54%	52,02%		Hà Nội	Xây dựng và KD BĐS
-	Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	50,21%	100,00%		Hà Nội	KD VLXD

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Công ty liên kết trực tiếp

Tên Công ty	30/06/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty TNHH Titan Corporation	49,00%	49,00%		Hà Nội	Hoạt động tư vấn quản lý
- Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	50,00%	50,00%		Hà Nội	Phân phối nước sạch
- Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	20,00%	20,00%		Hà Nội	Cung cấp dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không
- Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành phố	39,00%	39,00%		Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2	49,00%	49,00%		Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1	49,00%	49,00%		Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
- Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest	34,87%	34,87%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản
- Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	34,79%	34,79%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh Bất động sản

Công ty liên kết gián tiếp

Tên Công ty	30/06/2026		Ghi chú	Địa chỉ	Hoạt động chính
	Tỷ lệ lợi ích (*)	Tỷ lệ biểu quyết(*)			
- Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	13,01%	20,00%		Hồ Chí Minh	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
- Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	30,48%	49,00%		Hải Phòng	Xây lắp, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng, kinh doanh
- Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	12,52%	24,93%		Bắc Ninh	Sản xuất và KD gạch
- Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	12,55%	25,00%		Hà Nội	Sản xuất và KD gạch chịu lửa
- Công ty CP Hạ Long I (Gốm xây dựng Yên Hưng)	13,06%	26,00%		Quảng NInh	Sản xuất và KD gốm xây dựng
- Công ty SanVig - CTCP	11,33%	22,56%		CuBa	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
- Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	12,55%	25,00%		Hà Nội	KD XNK

PHỤ LỤC 01: CẤU TRÚC DOANH NGHIỆP

Trong đó:

(*) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ biểu quyết nắm giữ khác nhau tại một số công ty do Công ty đầu tư trực tiếp và gián tiếp thông qua các công ty con và một số đơn vị đang trong quá trình góp vốn.

(i) Đã chuyển nhượng vốn và chuyển thành công ty liên kết trực tiếp trong kỳ, tỷ lệ sở hữu sau chuyển nhượng là 49%.

(ii) Công ty thành lập mới trong kỳ và đang trong quá trình góp vốn

(iii) Đã sáp nhập vào Công ty TNHH Thiết bị vệ sinh Viglacera

(iv) Đã sáp nhập vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn