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.: 51/2026/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 hợp nhất 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 Consolidated 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 hợp nhất quý II năm 2026 và Văn bản giải trình/ The Consolidated 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 20:37:55+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 HỢP NHẤT

QUÝ 2/2026

HÀ NỘI, THÁNG 07 NĂM 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	06-07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	08-09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-44
Phụ lục 01: Cấu trúc Công ty	45-48
Phụ lục 02: Đầu tư vào đơn vị khác	49-50

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**21.459.970.164.790**	**25.701.680.635.580**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**4.068.773.903.694**	**4.940.699.137.173**
111	1. Tiền		2.253.157.988.278	1.976.403.583.854
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.815.615.915.416	2.964.295.553.319
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**4.129.737.433.624**	**3.339.650.677.280**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		549.822.959.370	806.290.599.737
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		3.614.164.333.665	2.548.248.329.283
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(2.320.287.671)	(450.000.000)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.891.326.182.972**	**2.637.288.775.993**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.387.383.481.192	1.115.171.870.308
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	412.234.784.596	454.932.287.632
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	468.908.817.637	1.427.967.802.072
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(377.200.900.453)	(360.783.184.019)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**10.476.211.952.534**	**13.977.760.531.394**
141	1. Hàng tồn kho		10.635.752.892.784	14.205.458.470.415
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(159.540.940.250)	(227.697.939.021)
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**893.920.691.966**	**806.281.513.740**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	79.872.477.224	33.811.797.774
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		569.887.120.617	705.186.099.977
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	129.870.181.256	14.578.486.517
165	4. Tài sản ngắn hạn khác		114.290.912.869	52.705.129.472

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**35.949.782.812.286**	**21.185.577.961.270**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**1.233.952.478.552**	**1.212.631.334.529**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	2.021.956.430	4.266.810.286
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn	6	11.707.118.945	-
215	3. Phải thu dài hạn khác	7	1.299.844.414.891	1.297.992.351.166
216	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(79.621.011.714)	(89.627.826.923)
220	**II. Tài sản cố định**		**10.966.989.024.413**	**11.327.430.664.994**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.066.777.408.753	10.479.087.438.972
222	- *Nguyên giá*		*21.488.719.497.336*	*21.454.143.558.284*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(11.421.942.088.583)*	*(10.975.056.119.312)*
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	343.796.601.898	280.121.870.454
225	- *Nguyên giá*		*373.299.832.133*	*284.454.272.251*
226	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(29.503.230.235)*	*(4.332.401.797)*
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	556.415.013.762	568.221.355.568
228	- *Nguyên giá*		*843.278.420.480*	*842.737.920.881*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(286.863.406.718)*	*(274.516.565.313)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**13**	**2.512.706.652.059**	**2.576.352.712.945**
241	- Nguyên giá		3.760.385.441.915	3.774.297.680.575
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		(1.247.678.789.856)	(1.197.944.967.630)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**2.262.215.027.988**	**1.886.924.240.543**
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		84.303.944.111	-
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	2.177.911.083.877	1.886.924.240.543
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**17.345.996.335.340**	**2.435.761.843.993**
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		16.417.087.681.242	1.533.377.584.329
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		198.074.399.557	198.074.399.557
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(69.595.944.326)	(69.595.905.237)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		800.430.198.867	773.905.765.344
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**1.627.923.293.934**	**1.746.477.164.266**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	793.735.779.707	819.226.954.065
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		13.181.091.076	10.245.930.695
273	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		4.846.963.656	4.846.963.656
279	4. Lợi thế thương mại	15	816.159.459.495	912.157.315.850
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**57.409.752.977.076**	**46.887.258.596.850**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**34.792.094.280.638**	**27.924.856.582.678**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**13.675.195.021.527**	**12.478.770.407.017**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.860.974.876.690	1.984.896.960.516
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	1.497.449.851.723	1.398.122.922.581
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		540.514.888.692	20.720.881.441
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	442.049.460.635	495.027.168.840
315	5. Phải trả người lao động		274.022.438.604	416.458.123.460
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1.691.263.429.051	1.524.779.731.853
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	188.894.726.340	142.708.142.426
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	549.746.608.643	339.599.579.151
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	6.301.550.736.790	5.866.412.413.866
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	33.131.930.481	35.207.035.160
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		295.596.073.878	254.837.447.723
330	**II. Nợ dài hạn**		**21.116.899.259.111**	**15.446.086.175.661**
334	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	1.438.890.636	1.445.139.636
336	2. Phải trả nội bộ dài hạn		14.308.068.918	-
337	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	2.602.236.195.465	2.534.504.234.934
338	4. Phải trả dài hạn khác	21	68.167.762.604	70.287.782.427
339	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	17.225.202.594.790	11.575.533.829.204
342	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		736.900.600.756	741.827.075.653
343	7. Dự phòng phải trả dài hạn	22	155.350.110.377	157.835.008.101
344	8. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		313.295.035.565	364.653.105.706

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**22.617.658.696.438**	**18.962.402.014.172**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**24**	**22.617.658.696.438**	**18.962.402.014.172**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		8.900.000.000.000	7.900.000.000.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*8.900.000.000.000*	*7.900.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn		1.878.628.470.000	-
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		35.634.810.640	37.069.124.843
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		31.485.822.516	30.753.444.504
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		783.051.278.813	664.042.190.890
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		456.710.341.181	456.710.341.181
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		502.447.377.006	540.152.277.538
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		-	*59.627.808.963*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*502.447.377.006*	*480.524.468.575*
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		10.029.700.596.282	9.333.674.635.216
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**57.409.752.977.076**	**46.887.258.596.850**

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

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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**	**25**	**4.885.589.517.177**	**3.519.272.827.060**	**8.476.783.707.385**	**6.530.425.572.183**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	103.935.940.985	13.966.997.858	159.075.031.096	40.417.736.805
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**4.781.653.576.192**	**3.505.305.829.202**	**8.317.708.676.289**	**6.490.007.835.378**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**27**	**3.262.093.920.394**	**2.228.955.978.850**	**5.847.458.368.093**	**4.362.817.400.106**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.519.559.655.797**	**1.276.349.850.352**	**2.470.250.308.195**	**2.127.190.435.272**
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	416.955.423.150	110.068.816.967	525.051.788.847	170.196.767.095
23	7. Chi phí tài chính	29	423.270.895.823	70.551.657.673	897.730.510.944	223.245.709.943
24	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*372.624.931.909*	*140.183.044.169*	*670.492.830.684*	*266.601.411.284*
25	8. Chi phí bán hàng	30	203.919.869.558	241.948.659.228	403.830.821.940	415.524.597.343
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	293.068.683.590	232.267.080.647	566.810.607.459	484.006.941.514
27	10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		31.760.675.929	(2.984.548.754)	26.374.577.137	(8.370.647.546)
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.048.016.305.905**	**838.666.721.017**	**1.153.304.733.836**	**1.166.239.306.021**
31	12. Thu nhập khác	32	40.494.822.663	36.516.425.806	55.551.561.125	39.389.810.580
32	13. Chi phí khác	33	18.445.106.211	9.763.059.737	31.522.175.223	15.209.514.809
40	**14. Lợi nhuận khác**		**22.049.716.452**	**26.753.366.069**	**24.029.385.902**	**24.180.295.771**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.070.066.022.357**	**865.420.087.086**	**1.177.334.119.738**	**1.190.419.601.792**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	35	253.820.147.715	161.552.870.357	350.838.942.831	258.994.396.829
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(17.290.538.445)	27.801.740.664	(7.861.635.280)	43.564.938.706
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**833.536.413.087**	**676.065.476.065**	**834.356.812.187**	**887.860.266.257**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**321.294.953.672**	**319.132.898.981**	**109.568.409.769**	**410.164.579.533**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**512.241.459.415**	**356.932.577.084**	**724.788.402.418**	**477.695.686.724**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**36**	**-**	**-**	**124**	**519**

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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*		***1.177.334.119.738***	***1.190.419.601.792***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		726.297.080.348	1.242.088.460.386
03	- Các khoản dự phòng		(46.944.453.189)	79.099.672.607
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		77.612.296.830	2.620.808.250
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(201.899.383.363)	(443.281.586.848)
06	- Chi phí lãi vay		670.492.830.684	266.601.411.284
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	(46.753.250.684)
08	*3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động*		***2.402.892.491.048***	***2.290.795.116.787***
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		176.256.568.430	86.574.130.853
10	- Tăng giảm hàng tồn kho		(1.043.506.739.455)	(90.674.711.342)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải		452.479.521.823	(460.756.966.559)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(37.204.971.536)	(256.969.365.718)
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		237.286.394.885	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(437.629.568.758)	(232.408.684.505)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(388.225.992.845)	(319.075.083.330)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(68.294.990.819)	(68.455.485.904)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***1.294.052.712.773***	***949.028.950.282***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(913.607.154.586)	(2.242.214.124.709)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		72.050.144.054	10.543.253.673
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(2.584.469.413.978)	(3.283.641.747.878)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.752.865.357.841	1.726.760.040.456
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(14.577.290.784.306)	(176.064.024.979)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.863.001.580.073	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		210.084.630.095	10.869.204.669
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(13.177.365.640.807)***	***(3.953.747.398.768)***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp gián tiếp)

	III	**LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**		
31	1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	2.878.628.470.000	-
32	1.	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	-	-
33	2.	Tiền thu từ đi vay	17.467.606.122.284	6.364.747.755.731
34	3.	Tiền trả nợ gốc vay	(9.205.015.289.269)	(4.396.827.827.561)
35	4.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	(58.651.435.417)	(38.770.139.868)
36	5.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(71.332.642.939)	(35.871.449.385)
40		***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***	***11.011.235.224.659***	***1.893.278.338.917***
50		**Lưu chuyển tiền thuần trong**	**(872.077.703.375)**	**(1.111.440.109.569)**
60		**Tiền và tương đương tiền đầu**	**4.940.699.137.173**	**3.216.476.205.111**
61		Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	152.469.896	12.972.979.142
70		**Tiền và tương đương tiền cuối** **3**	**4.068.773.903.694**	**2.118.009.074.684**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 2/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Hạ Tầng Gelex ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu vào ngày 05 tháng 12 năm 2016 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 14 được cấp 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-GSDC ngày 19 tháng 01 năm 2026 và được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận niêm yết theo Quyết định số 116/QĐ-SGDHCM ngày 27 tháng 01 năm 2026 với mã chứng khoán là GEL, với ngày chính thức giao dịch là ngày 06 tháng 02 năm 2026

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

Hoạt động chính

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động thi công xây dựng, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường được thực hiện theo thời gian thi công của các công trình/dự án.

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

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

Cấu trúc Công ty

Thông tin chi tiết về các công ty con và công ty liên kết trực tiếp của Công ty tại ngày ngày 30 tháng 6 năm 2026 được trình bày chi tiết trong Phụ lục 01 kèm theo.

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

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

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

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

Góp vốn thành lập các Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1 ("Bắc Sài Gòn 1"), Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2 ("Bắc Sài Gòn 2"), Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành Phố ("Tây Thành Phố"): Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc góp vốn vào các đơn vị này với tỷ lệ góp vốn tương ứng là 39%, 49% và 49%.

Hợp tác chiến lược với Tập đoàn Frasers Property Limited ("Frasers"): thông qua việc chuyển nhượng tối đa 51% vốn điều lệ của Công ty TNHH FIH (Vietnam) ("FIH") cho Frasers thông qua pháp nhân do Frasers sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp 100% vốn điều lệ. Ngày 06 tháng 02 năm 2026, Công ty đã ký hợp đồng với Công ty TNHH Capstone Estate Development để chuyển nhượng 51% vốn điều lệ tại FIH theo phương án nêu trên và hoàn thành việc chuyển nhượng trong kỳ kế toán.

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%. Trong kỳ, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền góp vốn vào Landora và Citynest với tổng giá trị vốn góp lần lượt là 734.810.000.000 VND và 1.724.532.000.000 VND

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

Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã thông qua phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Thương mại Viglacera là công ty con gián tiếp của Công ty vào Công ty Cổ phần Thiết bị vệ sinh. Trong Quý II năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc sáp nhập trên.

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

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

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

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

2.2 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

2.3 . Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

2.4 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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

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

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

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

2.5 . Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

Góp vốn liên doanh

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

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

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

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

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.10 . Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

2.11 . Tài sản cố định vô hình

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

2.12 . Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50	năm
Máy móc, thiết bị	02-20	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	05-30	năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03-10	năm
Phần mềm máy tính	03-08	năm
Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu..	03-12	năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	50	năm

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

2.13 . Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Máy móc, thiết bị	03-20	năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03-30	năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-10	năm

2.14 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10-50 năm
Cơ sở Hạ tầng	15-51 năm

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

2.15 . Chi phí chờ phân bổ

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

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

2.16 . Chi phí phải trả

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

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

2.17 . Các khoản dự phòng phải trả

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

2.18 . Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

2.19 . Doanh thu chưa thực hiện

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

2.20 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

2.21 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

2.22 . Cổ phiếu mua lại của chính Công ty

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

2.23 . Phân chia lợi nhuận

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

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

- Quỹ đầu tư và phát triển

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

- Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

- Cổ tức

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

2.24 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

Cổ tức

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

2.25 . Chi phí đi vay

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

2.26 . Thuế

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

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

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

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

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

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

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

2.27 . Các bên liên quan

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	10.088.334.653	13.119.350.217
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.235.131.397.130	1.962.239.619.380
Tiền đang chuyển	7.938.256.495	1.044.614.257
Các khoản tương đương tiền	1.815.615.915.416	2.964.295.553.319
	4.068.773.903.694	**4.940.699.137.173**

4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cổ phiếu	186.019.771.740	186.019.771.740
Trái phiếu	337.846.158.041	620.270.827.997
Chứng khoán và công cụ tài chính khác	25.957.029.589	-
	549.822.959.370	**806.290.599.737**
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	*(31.929.571.740)*	*(14.438.251.740)*

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn	3.115.722.335.353	2.508.150.470.024
Cho vay	464.460.287.670	40.097.859.259
Đầu tư đến ngày đáo hạn khác	33.981.710.642	-
	3.614.164.333.665	**2.548.248.329.283**
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	*(2.320.287.671)*	*(450.000.000)*
Dài hạn		
Trái phiếu	1.670.000.000	1.670.000.000
Cho vay	798.677.898.867	772.153.465.344
Đầu tư đến ngày đáo hạn khác	82.300.000	82.300.000
	800.430.198.867	**773.905.765.344**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dài hạn		
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	16.417.087.681.242	1.533.377.584.329
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	198.074.399.557	198.074.399.557
(Chi tiết theo Phụ lục 02 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác)	**16.615.162.080.799**	**1.731.451.983.886**
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	*(69.595.944.326)*	*(69.595.905.237)*

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu	617.909.248.731	578.121.642.507
Phải thu khách hàng liên quan đến hoạt động bán, cho thuê bất động sản, hạ	415.610.116.129	221.959.540.568
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 hoạt động xây dựng	1.517.929.386	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	58.709.235.114	72.194.755.502
	1.387.383.481.192	**1.115.171.870.308**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	44.970.041.878	6.097.512.969
Dài hạn		
Phải thu KH liên quan đến SXKD VLXD	2.021.956.430	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	-	4.266.810.286
	2.021.956.430	**4.266.810.286**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	1.785.949.698	2.142.749.698

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Chi nhánh Phát triển quỹ đất khu vực Vạn Ninh	-	67.034.454.253
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	14.058.558.627	63.814.763.442
Công ty Cổ Phần VINA Đại Phước	30.173.099.432	30.173.099.432
Công ty Cổ phần Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	-	22.622.848.128
Công ty Cổ phần SCI E&C	-	20.617.019.172
Công ty Cổ phần Chế tạo bơm Hải Dương	-	16.469.719.249
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Xây dựng Hoàng Mai	-	2.146.205.145
Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Khu vực II - TTPTQĐ tỉnh Thái Ng	54.682.386.440	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	313.320.740.097	232.054.178.811
	412.234.784.596	**454.932.287.632**
Trong đó:		
Trả trước cho người bán ngắn hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	5.044.594.036	744.594.036
Dài hạn		
Các khoản trả trước cho người bán khác	11.707.118.945	-
	11.707.118.945	-

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Phải thu về tiền tạm ứng ngắn hạn	105.369.192.706	102.639.688.496
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ ngắn hạn	73.214.931.857	85.562.210.655
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay ngắn hạn	-	11.159.039.668
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	33.642.634.419
Tiền đề bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	9.162.338.985	13.659.462.508
Phải thu tiền hợp tác kinh doanh ngắn hạn	-	619.440.500.000
Các khoản phải thu khác ngắn hạn	213.138.696.780	527.483.243.436
	468.908.817.637	**1.427.967.802.072**
Trong đó:		
Phải thu khác ngắn hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	4.708.696.296	5.748.959.705
Dài hạn		
Cầm cố, thế chấp, đặt cọc, ký cược, ký quỹ dài hạn	63.600.627.191	54.169.456.832
Tiền đề bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	1.107.074.999.357	1.115.880.999.414
Các khoản phải thu khác dài hạn	129.168.788.343	127.941.894.920
	1.299.844.414.891	**1.297.992.351.166**
Trong đó:		
Phải thu khác dài hạn từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	750.952.000	750.952.000

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	57.007.534.830	-	64.507.652.295	-
Nguyên liệu, vật liệu	697.665.170.933	(31.396.178.448)	627.441.897.617	(32.161.678.773)
Công cụ, dụng cụ	116.139.280.747	(14.882.028.725)	106.373.736.647	(8.191.343.832)
Chi phí sản xuất kinh doanh	7.567.235.224.608	(3.091.872.262)	11.257.923.433.622	(3.181.585.311)
Thành phẩm	1.960.877.418.072	(94.414.007.950)	1.882.942.132.092	(171.582.680.269)
Hàng hoá	228.381.149.172	(8.415.161.521)	221.414.247.497	(9.463.074.793)
Hàng gửi đi bán	8.447.114.422	(7.341.691.344)	44.855.370.645	(3.117.576.043)
	10.635.752.892.784	**(159.540.940.250)**	**14.205.458.470.415**	**(227.697.939.021)**

9 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng ngắn hạn	31.091.928.544	20.554.257.854
Chi phí môi giới, chiết khấu	1.178.639.239	3.337.100.000
Chi phí bảo hiểm ngắn hạn	7.419.275.324	2.138.811.647
Chi phí sửa chữa tài sản cố định ngắn hạn	21.011.630.718	1.120.345.462
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng ngắn hạn	9.840.935.003	669.866.878
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	1.529.297.500	285.637.818
Các khoản chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	7.800.770.896	5.705.778.115
	79.872.477.224	**33.811.797.774**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng dài hạn	42.086.138.796	62.946.828.462
Chi phí sửa chữa tài sản cố định dài hạn	77.331.357.404	103.433.235.038
Chi phí tiền thuê đất, mặt bằng và cơ sở hạ tầng dài hạn	609.306.379.749	636.148.952.032
Chi phí sửa chữa showroom trưng bày sản phẩm	10.514.676.878	760.020.590
Phí bảo trì phần thương mại dự án 671 Hoàng Hoa Thám giai đoạn 2	-	5.525.290.565
Các khoản chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	54.497.226.880	10.412.627.378
	793.735.779.707	**819.226.954.065**

10 · TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	11.633.074.005.158	9.274.348.665.422	446.721.683.102	87.065.048.671	12.934.155.931	21.454.143.558.284
- Mua trong kỳ kế toán	83.868.200	45.887.658.062	8.827.475.994	1.288.335.341	-	56.087.337.597
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	11.872.879.867	21.504.820.783	2.533.125.455	-	-	35.910.826.105
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	9.056.663.733	310.190.909	-	-	9.366.854.642
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XDCB	-	(202.201.075)	-	-	-	(202.201.075)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(72.050.144.054)	-	-	-	(72.050.144.054)
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	-	135.116.887	37.663.502	-	84.000	172.864.389
- Đánh giá lại TSCĐ	255.790.954	4.449.946.050	-	-	-	4.705.737.004
- Tăng/ Giảm khác	-	584.664.444	-	-	-	584.664.444
Số dư cuối	**11.645.286.544.179**	**9.283.715.190.252**	**458.430.138.962**	**88.353.384.012**	**12.934.239.931**	**21.488.719.497.336**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.499.824.789.895	6.113.946.729.157	314.483.482.356	37.166.496.973	9.634.620.931	10.975.056.119.312
- Khấu hao trong kỳ kế toán	253.024.190.533	237.095.897.054	13.288.259.324	3.423.192.948	479.608.617	507.311.148.476
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	3.735.873.790	90.982.407	-	-	3.826.856.197
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XDCB	-	(20.220.106)	-	-	-	(20.220.106)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(64.370.903.624)	-	-	-	(64.370.903.624)
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	-	101.340.826	37.663.502	-	84.000	139.088.328
Số dư cuối	**4.752.848.980.428**	**6.290.488.717.097**	**327.900.387.589**	**40.589.689.921**	**10.114.313.548**	**11.421.942.088.583**
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	7.133.249.215.263	3.160.401.936.265	132.238.200.746	49.898.551.698	3.299.535.000	10.479.087.438.972
Tại ngày cuối	**6.892.437.563.751**	**2.993.226.473.155**	**130.529.751.373**	**47.763.694.091**	**2.819.926.383**	**10.066.777.408.753**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	272.743.322.085	11.710.950.166	284.454.272.251
- Thuê tài chính trong	98.211.314.524	-	98.211.314.524
- Mua lại TSCĐ thuê	(9.056.663.733)	(309.090.909)	(9.365.754.642)
Số dư cuối kỳ kế toán	**361.897.972.876**	**11.401.859.257**	**373.299.832.133**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	2.611.981.866	1.720.419.931	4.332.401.797
- Khấu hao trong kỳ k	27.562.650.967	1.435.033.668	28.997.684.635
- Mua lại TSCD thuê	(3.735.873.790)	(90.982.407)	(3.826.856.197)
Số dư cuối kỳ kế toán	**26.438.759.043**	**3.064.471.192**	**29.503.230.235**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	270.131.340.219	9.990.530.235	280.121.870.454
Tại ngày cuối kỳ kế toán	**335.459.213.833**	**8.337.388.065**	**343.796.601.898**

12 · TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Quyền khai thác tài nguyên	Tài sản cố định vô hình khác	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	303.235.804.716	3.305.486.937	24.541.326.017	94.019.435.927	385.766.009.786	31.869.857.498	842.737.920.881
- Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	540.499.599	540.499.599
Số dư cuối	**303.235.804.716**	**3.305.486.937**	**24.541.326.017**	**94.019.435.927**	**385.766.009.786**	**32.410.357.097**	**843.278.420.480**
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	119.359.791.761	1.049.985.610	14.917.184.556	27.264.526.672	86.669.927.964	25.255.148.750	274.516.565.313
- Khấu hao trong kỳ kế toá	4.609.756.719	82.637.173	742.834.705	1.343.958.025	5.347.380.470	220.274.313	12.346.841.405
Số dư cuối	**123.969.548.480**	**1.132.622.783**	**15.660.019.261**	**28.608.484.697**	**92.017.308.434**	**25.475.423.063**	**286.863.406.718**
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	183.876.012.955	2.255.501.327	9.624.141.461	66.754.909.255	299.096.081.822	6.614.708.748	568.221.355.568
Tại ngày cuối	**179.266.256.236**	**2.172.864.154**	**8.881.306.756**	**65.410.951.230**	**293.748.701.352**	**6.934.934.034**	**556.415.013.762**

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	2.120.898.766.823	3.527.005.898.437	5.647.904.665.260
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	31.909.727.250	31.909.727.250
Chuyển đổi TSCĐ và CCDC	-	(1.905.516.711.935)	(1.905.516.711.935)
Tăng/ Giảm khác	(13.912.238.660)	-	(13.912.238.660)
Số dư cuối kỳ kế toán	**2.106.986.528.163**	**1.653.398.913.752**	**3.760.385.441.915**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	548.751.233.126	2.522.800.719.189	3.071.551.952.315
Khấu hao trong kỳ	31.919.305.157	49.724.244.319	81.643.549.476
Chuyển đổi TSCĐ và CCDC	-	(1.905.516.711.935)	(1.905.516.711.935)
Số dư cuối kỳ kế toán	**580.670.538.283**	**667.008.251.573**	**1.247.678.789.856**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.572.147.533.697	1.004.205.179.248	2.576.352.712.945
Tại ngày cuối kỳ kế toán	**1.526.315.989.880**	**986.390.662.179**	**2.512.706.652.059**

14 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		
Khác	84.303.944.111	-
	84.303.944.111	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		
Dự án ĐTXD hệ thống cấp nước chuỗi Đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc - Xuân M	1.423.842.004.086	1.173.124.664.424
Dự án Nhà máy kính nổi Siêu trắng Phú Mỹ	285.507.989.220	285.506.566.036
Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	178.082.802.880	175.961.791.766
Dự án Trạm XLNT 3000m3 Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	36.225.673.561	36.225.673.561
Dự án Trạm 3.500m3 Khu công nghiệp Hải Yên	42.805.761.081	42.796.961.081
Khác	211.446.853.049	173.308.583.675
	2.177.911.083.877	**1.886.924.240.543**

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.856.282.305.519
Số dư cuối kỳ kế toán	**1.856.282.305.519**
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	944.124.989.668
- Phân bổ trong kỳ kế toán	*95.997.856.356*
Số dư cuối kỳ kế toán	**1.040.122.846.024**
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	912.157.315.851
Tại ngày cuối kỳ kế toán	**816.159.459.495**

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất và kinh doanh VLXD	1.334.000.503.278	1.181.664.473.867
Phải trả liên quan đến hoạt động bán, cho thuê BĐS và hạ tầng KCN	399.683.226.934	402.595.119.650
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước	87.216.688.036	305.949.861.442
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn khác khác	40.074.458.442	94.687.505.557
	1.860.974.876.690	**1.984.896.960.516**
Trong đó:		
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	45.862.997.707	48.152.362.037

17 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trả trước từ khách hàng thuê cơ sở hạ tầng khu công nghiệp	1.056.248.486.433	857.140.154.703
Trả trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	258.532.087.757	194.813.224.220
Người mua trả tiền trước ngắn hạn khác	182.669.277.533	346.169.543.658
	1.497.449.851.723	**1.398.122.922.581**

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

	30/06/2026		01/01/2026	
		VND		VND
	Phải thu	Phải nộp	Phải thu	Phải nộp
Thuế Giá trị gia tăng	114.333.820.853	14.171.205.077	5.160.798.197	23.936.845.506
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	7.499.965	400.785.393	22.689.703	109.998
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.281.912.295	333.807.335.012	1.799.756.868	378.863.056.296
Thuế Thu nhập cá nhân	3.792.831.766	6.189.798.599	3.193.233.201	8.435.081.131
Thuế Tài nguyên	-	1.735.489.902	-	1.331.514.581
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	1.041.223.162	23.411.576.620	3.624.773.074	22.186.321.493
Thuế bảo vệ môi trường	-	498.472.040	-	-
Các loại thuế khác	412.893.215	32.429.572.227	777.235.474	60.274.239.835
Phí, lệ phí và các khoản phả	-	29.405.225.765	-	-
	129.870.181.256	**442.049.460.635**	**14.578.486.517**	**495.027.168.840**

19 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí các dự án, công trình xây dựng ngắn hạn	1.054.414.524.500	1.088.722.763.103
Chi phí lãi vay phải trả ngắn hạn	204.512.892.926	98.224.491.403
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Pte.Ltd	46.542.504.948	29.319.390.245
Chi phí tổ chức du lịch cho đại lý	-	20.308.000.000
Chi phí vận hành khu đô thị, khu công nghiệp	41.637.292.800	16.650.777.361
Chi phí hỗ trợ tiêu thụ, chiết khấu thương mại, môi giới	66.934.762.114	14.495.544.000
Các khoản chi phí phải trả ngắn hạn khác	277.221.451.763	257.058.765.741
	1.691.263.429.051	**1.524.779.731.853**
Dài hạn		
Lãi vay dự trả dài hạn	1.438.890.636	1.445.139.636
	1.438.890.636	**1.445.139.636**

20 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	134.787.019.510	130.959.836.484
Các khoản daonh thu chưa thực hiện ngắn hạn khác	54.107.706.830	11.748.305.942
	188.894.726.340	**142.708.142.426**
Dài hạn		
Doanh thu cho thuê văn phòng, bất động sản	2.578.165.346.326	2.534.504.234.934
Các khoản trả trước cho người bán khác	24.070.849.139	-
	2.602.236.195.465	**2.534.504.234.934**

21 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	125.918.649.738	45.722.750.036
Tiền đặt cọc thuê cơ sở hạ tầng KCN và mua đất, nhà, thuê mặt bằng của KI	95.948.567.280	43.558.063.000
Phải trả Bộ Xây dựng Kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học (i)	-	38.743.400.841
Phải trả thu hộ theo biên bản cấn trừ công nợ 3 bên	34.381.022.890	34.381.022.890
Phải trả các tổ đội thi công	28.588.565.665	32.250.312.221
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	-	30.819.409.378
Phải trả về hợp đồng hợp tác kinh doanh	28.106.300.000	28.106.300.000
Phải trả lãi vay ngắn hạn	152.690.435.622	26.109.326.219
Các khoản phải trả khác ngắn hạn	84.113.067.448	59.908.994.566
	549.746.608.643	**339.599.579.151**
Trong đó:		
Phải trả khác ngắn hạn là các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	187.071.458.512	57.366.502.343
Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	38.544.714.552	69.455.476.927
Các khoản phải trả khác dài hạn	29.623.048.052	832.305.500
	68.167.762.604	**70.287.782.427**

22 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Dự phòng bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp ngắn hạn	23.258.615.361	23.228.906.988
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	6.085.924.832	6.231.594.832
Các khoản dự phòng phải trả ngắn hạn khác	3.787.390.288	5.746.533.340
	33.131.930.481	**35.207.035.160**
Dài hạn		
Chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp dài hạn	135.761.124.146	137.681.590.646
Chi phí hoàn nguyên môi trường (i)	5.488.891.024	5.469.174.595
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	658.263.207	1.136.276.860
Các khoản dự phòng phải trả dài hạn khác	13.441.832.000	13.547.966.000
	155.350.110.377	**157.835.008.101**

23 - VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

		01/01/2026		Tăng giảm trong kỳ				30/06/2026	
		Số dư đầu năm	Số có khả năng trả nợ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Giảm do hợp nhất kinh doanh	Tăng/giảm do phân loại đến hạn trả	Số dư cuối kỳ	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a)	**Vay ngắn hạn**	**5.866.412.413.866**	**5.866.412.413.866**	**5.514.072.006.465**	**5.817.313.883.478**	-	**738.380.199.937**	**6.301.550.736.790**	**6.301.550.736.790**
	- Vay ngắn hạn	3.914.313.252.059	3.914.313.252.059	4.860.385.386.099	4.695.054.373.300	-	-	4.079.644.264.858	4.079.644.264.858
	- Vay dài hạn đến hạn trả	1.952.099.161.807	1.952.099.161.807	653.686.620.366	1.122.259.510.178	-	738.380.199.937	2.221.906.471.932	2.221.906.471.932
		5.866.412.413.866	**5.866.412.413.866**	**5.514.072.006.465**	**5.817.313.883.478**	-	**738.380.199.937**	**6.301.550.736.790**	**6.301.550.736.790**
b)	**Vay dài hạn**								
	- Vay dài hạn	11.474.884.601.397	11.474.884.601.397	11.953.534.115.819	3.387.701.405.791	2.239.700.000.000	(738.380.199.937)	17.062.637.111.488	17.062.637.111.488
	- Nợ thuê tài chính dài hạn	100.649.227.807	100.649.227.807	120.567.690.912	58.651.435.417	-	-	162.565.483.302	162.565.483.302
		11.575.533.829.204	**11.575.533.829.204**	**12.074.101.806.731**	**3.446.352.841.208**	**2.239.700.000.000**	(738.380.199.937)	**17.225.202.594.790**	**17.225.202.594.790**

24 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025									
Số dư đầu năm trước	**7.900.000.000.000**	**-**	**-**	**20.596.132.358**	**584.805.790.270**	**456.710.341.181**	**186.526.831.496**	**7.498.889.073.309**	**16.647.528.168.614**
Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-					-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-			91.031.680.553	120.763.109.640	211.794.790.193
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	215.417.312	-	(215.417.312)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(719.874.492)	(2.090.577.646)	(2.810.452.138)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(339.537.407)	(985.462.593)	(1.325.000.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-					-
Mua công ty con	-	-	-	-			2.140.110	614.978.627.528	614.980.767.638
Thoái công ty con	-	-	-	-					-
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	(322.339.328)	-	-	1.232.827.629	903.995.317	1.814.483.618
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-					-
Điều chỉnh giảm LNST khác	-	-	-	2.608.254.425	-	-	(510.647.270)	1.902.554.912	4.000.162.067
Số dư cuối kỳ	**7.900.000.000.000**	**-**	**-**	**22.882.047.455**	**585.021.207.582**	**456.710.341.181**	**277.008.003.307**	**8.234.361.320.467**	**17.475.982.919.992**
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026									
Số dư đầu năm nay	**7.900.000.000.000**	**-**	**37.069.124.843**	**30.753.444.504**	**664.042.190.890**	**456.710.341.181**	**540.152.277.538**	**9.333.674.635.216**	**18.962.402.014.172**
Tăng vốn trong kỳ này	1.000.000.000.000	1.879.351.330.000	-	-	-	-	-	-	2.879.351.330.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	109.568.409.766	724.788.402.418	834.356.812.184
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	119.009.087.922	-	(119.009.087.922)	-	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(29.872.796.729)	(34.731.829.894)	(64.604.626.623)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(597.179.239)	(1.300.420.761)	(1.897.600.000)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	(591.126.650.190)	(591.126.650.190)
Mua công ty con	-	(722.860.000)	-	-	-	-	(419.215.691)	596.521.215.691	595.379.140.000
Thoái công ty con	-	-	-	-	-	-	-	(5.061.197.534)	(5.061.197.534)
Chênh lệch tỷ giá	-	-	-	732.378.012	-	-	-	754.730.829	1.487.108.841
Giảm vốn trong kỳ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tăng/giảm khác	-	-	(1.434.314.203)	-	1	-	2.624.969.283	6.181.710.507	7.372.365.588
Số dư cuối kỳ này	**8.900.000.000.000**	**1.878.628.470.000**	**35.634.810.640**	**31.485.822.516**	**783.051.278.813**	**456.710.341.181**	**502.447.377.006**	**10.029.700.596.282**	**22.617.658.696.438**

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	VND	%	VND	%
CTCP Tập đoàn GELEX	6.249.000.000.000	70,21%	6.249.000.000.000	79,10%
Các cổ đông khác	2.651.000.000.000	29,79%	1.651.000.000.000	20,90%
	8.900.000.000.000	**100,00%**	**7.900.000.000.000**	**100,00%**

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vốn góp đầu kỳ	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	1.000.000.000.000	
Vốn góp cuối kỳ	**8.900.000.000.000**	**7.900.000.000.000**

d) Cổ phiếu

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

25 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu từ sản xuất, kinh doanh VLXD	4.428.952.969.361	3.581.980.925.533
Doanh thu từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các DV phụ trợ khác	3.241.002.003.385	2.481.862.366.412
Doanh thu cung cấp nước	581.315.764.401	404.907.530.492
Doanh thu khác	225.512.970.238	61.674.749.746
	8.476.783.707.385	**6.530.425.572.183**

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	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
Chiết khấu thương mại	154.250.966.280	32.968.894.918
Hàng bán bị trả lại	3.956.817.271	6.966.314.744
Giảm giá hàng bán	867.247.545	482.527.143
	159.075.031.096	**40.417.736.805**

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	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
Giá vốn từ sản xuất, kinh doanh VLXD	3.653.933.222.043	2.983.031.986.564
Giá vốn từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các DV phụ trợ khác	1.796.167.211.220	1.093.433.052.571
Giá vốn cung cấp nước	308.602.032.539	244.581.318.592
Giá vốn cung cấp dịch vụ	33.021.380.763	-
Giá vốn khác	55.734.521.528	41.771.042.379
	5.847.458.368.093	**4.362.817.400.106**

28 . 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, lãi trái phiếu	212.449.093.513	123.284.610.104
Lãi kinh doanh chứng khoán, lãi ủy thác đầu tư, hợp tác kinh doanh	251.656.475.940	-
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	18.000.000.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.794.576.250	5.885.467.500
Lãi do đánh giá lại các khoản đầu tư vào công ty con	-	29.428.939.390
Lãi chênh lệch tỷ giá	22.135.669.307	9.640.446.648
Doanh thu hoạt động tài chính khác	12.015.973.837	1.957.303.453
	525.051.788.847	**170.196.767.095**

29 . 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
Chi phí lãi vay	670.492.830.684	266.601.411.284
Phí Upas, phí và lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	20.667.786.917	21.240.246.016
Hoàn nhập lỗ/Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	63.718.863.537	(81.321.508.476)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	77.612.296.830	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	17.491.320.000	8.014.132.453
Lãi khoản nhận ứng trước từ Sembcorp Solar Vietnam Ptc.Ltd	21.288.265.933	2.375.564.086
Chi phí tài chính khác	26.459.147.043	6.335.864.580
	897.730.510.944	**223.245.709.943**

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	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	13.549.361.972	24.128.538.920
Chi phí nhân công	82.416.508.919	74.062.638.034
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.335.803.539	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	153.783.042.768	126.514.182.519
Chi phí khác bằng tiền	74.467.645.060	100.351.086.805
Chi phí vận chuyển	78.278.459.682	90.468.151.065
	403.830.821.940	**415.524.597.343**

31 . 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	6.640.063.825	-
Chi phí nhân công	225.075.181.256	202.378.523.531
Chi phí khấu hao tài sản cố định	93.174.694.428	92.350.398.101
Thuế, phí, lệ phí	12.823.447.643	-
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	23.719.194.365	6.762.908.596
Chi phí dịch vụ mua ngoài	96.139.479.742	90.797.768.004
Chi phí khác bằng tiền	109.238.546.200	91.717.343.282
	566.810.607.459	**484.006.941.514**

32 . 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	55.551.561.125	39.389.810.580
	55.551.561.125	**39.389.810.580**

33 . 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 chi phí khác	31.522.175.223	15.209.514.809
	31.522.175.223	**15.209.514.809**

34 . 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 vật liệu	2.645.962.754.975	2.354.939.964.554
Chi phí nhân công	881.561.679.806	823.699.650.578
Chi phí khấu hao tài sản cố định và lợi thế thương mại phân bổ	575.948.727.141	1.242.088.460.386
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.065.609.278.497	1.192.706.477.158
(Hoàn nhập)/Trích lập các khoản dự phòng	37.763.321.431	79.099.672.607
Chi phí khác	230.550.503.289	420.478.913.973
	5.437.396.265.139	**6.113.013.139.256**

35 . 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
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	350.838.942.831	258.994.396.829
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(7.861.635.280)	43.564.938.706
	342.977.307.551	**302.559.335.535**

36 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	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	109.568.409.769	410.164.579.533
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	109.568.409.769	410.164.579.533
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ kế toán	880.555.556	790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**124**	**519**

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Phát điện GELEX	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Công ty liên kết
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	Công ty liên kết
Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành phố	Công ty liên kết
Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2	Công ty liên kết
Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	Công ty liên kết
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Công ty liên kết (Năm 2025)
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Công ty liên kết
Công ty CP Hạ Long I (Gốm xây dựng Yên Hưng)	Công ty liên kết
Công ty SanVig - CTCP	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	Công ty liên kết

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

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ		
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	442.789.064	437.712.188
Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	36.561.057.500	-
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	-	2.768.178.782
Công ty SanVig - CTCP	25.354.660	1.727.774.259
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	24.367.471.168	-
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	26.915.000	140.940.800
	61.423.587.391	**5.074.606.029**
Mua hàng hóa và dịch vụ		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.404.008.214	1.207.419.795
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK 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 Viglacera Hạ long II	113.244.000	14.270.096.244
	44.031.674.711	**98.246.581.817**
Cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.350.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	200.000.000.000
	-	**1.550.000.000.000**
Thu hồi gốc cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.263.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	200.000.000.000
	-	**1.463.000.000.000**
Lãi cho vay		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	64.807.899.365
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	-	4.589.178.082
	-	**69.397.077.447**
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 Cổ phần Điện lực Gelex	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Phát điện GELEX	465.000.000.000	-
	6.836.000.000.000	**-**
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	-
	2.627.000.000.000	**-**

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 Cổ phần Điện lực Gelex	9.737.260.275	-
Công ty TNHH Phát điện GELEX	12.306.575.343	-
	189.589.624.664	**-**
Góp vốn		
Công ty TNHH Titan Corporation	31.752.000.000	-
Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	8.062.500.000.000	-
Công ty 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 Citynest	1.724.532.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	734.810.000.000	-
	10.567.294.000.000	**-**

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	91.000.000
Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	38.389.110.375	-
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty CP Hạ Long I (Gốm xây dựng Yên Hưng)	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	2.826.061.071
Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	600.000.000	293.200.000
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	4.531.464	161.998.135
	44.970.041.878	**6.097.512.969**
Phải thu dài hạn của 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**
Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	4.800.000.000	500.000.000
	5.044.594.036	**744.594.036**
Phải thu ngắn hạn khác		
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	53.263.409
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-	987.000.000
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	2.006.710.000	2.006.710.000
	4.708.696.296	**5.748.959.705**

Phải thu dài hạn khác		
Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	750.952.000	750.952.000
	750.952.000	**750.952.000**
Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	271.908.666	97.438.572
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	44.399.821.466	46.892.446.530
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	28.790.640	-
	45.862.997.707	**48.152.362.037**
Phải trả ngắn hạn khác		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	146.710.773.579	43.940.474.945
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	28.062.328.768	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	1.191.780.822	13.426.027.398
Công ty TNHH Phát điện GELEX	11.106.575.343	-
	187.071.458.512	**57.366.502.343**
Vay ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	518.000.000.000	1.490.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư GELEX	1.207.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	200.000.000.000	700.000.000.000
Công ty TNHH Phát điện GELEX	465.000.000.000	-
	2.390.500.000.000	**2.190.000.000.000**
Vay dài hạn		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	3.521.000.000.000	-
	3.521.000.000.000	**-**

38 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC

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

39 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Số liệu so sánh của Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được soát xét.

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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Mã số		Ngày 01/01/2026 (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 31/12/2025)	Ngày 01/01/2026 (Trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99)	Chênh lệch
112	Các khoản tương đương tiền	3.015.369.121.495	2.964.295.553.319	(51.073.568.176)
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.508.150.470.024	2.548.248.329.283	40.097.859.259
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn l	-	(450.000.000)	(450.000.000)
	Phải thu về cho vay ngắn hạn	400.450.000.000	-	(400.450.000.000)
135	Phải thu ngắn hạn khác	1.087.935.047.323	1.427.967.802.072	340.032.754.749
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(361.233.184.019)	(360.783.184.019)	450.000.000
141	Hàng tồn kho	8.903.896.769.732	14.205.458.470.415	5.301.561.700.683
165	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)
241	Nguyên giá	15.014.084.659.506	3.774.297.680.575	(11.239.786.978.931)
242	Giá trị hao mòn luỹ kế	(12.437.731.946.561)	(1.197.944.967.630)	11.239.786.978.931
252	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	7.188.485.941.226	1.886.924.240.543	(5.301.561.700.683)
265	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.752.300.000	773.905.765.344	772.153.465.344
271	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	857.694.192.690	819.226.954.065	(38.467.238.625)

Mã số		Ngày 01/01/2026 (Theo số liệu báo cáo kiểm toán 31/12/2025)	Ngày 01/01/2026 (Trình bày lại theo hướng dẫn tại Thông tư 99)	Chênh lệch
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	20.720.881.441	20.720.881.441
316	Chi phí phải trả ngắn hạn	1.322.003.731.518	1.524.779.731.853	202.776.000.335
320	Phải trả ngắn hạn khác	360.320.460.592	339.599.579.151	(20.720.881.441)
334	Chi phí phải trả dài hạn	204.221.139.971	1.445.139.636	(202.776.000.335)
339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	11.614.001.067.829	11.575.533.829.204	(38.467.238.625)
414	Vốn khác của chủ sở hữu	-	37.069.124.843	37.069.124.843
	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	37.069.124.843	-	(37.069.124.843)

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

PHỤ LỤC 02: ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

STT	Tên đơn vị	Tại ngày 01/01/2026	Tăng do mua mới trong kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh (*)	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	Tại ngày 30/06/2026
		VND	VND	VND	VND	VND
1	Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	-	-	-	-	-
2	Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	3.063.449.764	-	-	(221.968.722)	2.841.481.042
3	Công ty CP Hạ Long I (Gốm xây dựng Yên Hưng)	-	-	-	-	-
4	Công ty SanVig - CTCP	169.940.000.828		-	1.399.481.756	171.339.482.584
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	22.440.822.731	18.750.000.000	-	4.241.093.457	45.431.916.188
6	Công ty Magno GMBH	226.185.000	-	-	-	226.185.000
7	Công ty Cổ phần Vinafacade		-	-	-	-
8	Công ty cổ phần Viglacera Đông Triều	23.135.072.798	-	-	(4.938.525.169)	18.196.547.629
9	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	9.704.643.994	-	-	1.035.335.741	10.739.979.735
10	Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	-		-	-	-
11	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	278.416.805.952	-		-	278.416.805.952
12	Công ty TNHH Titan Corporation	929.613.864.502	31.752.000.000	-	(2.003.972.873)	959.361.891.629
13	Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	96.836.738.760	-	-	2.633.720.609	99.470.459.369
14	Công ty Cổ phần Hạ Tầng Hàng Không Masterise	-	8.062.500.000.000	-	20.583.987.188	8.083.083.987.188
15	Công ty TNHH FIH (Vietnam)	-	3.324.643.707.828	-	1.653.046.068	3.326.296.753.896
16	Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	-	946.647.811.948	-	386.918.726	947.034.730.674
17	Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Tây Thành phố	-	4.900.000.000	-	-	4.900.000.000
18	Công ty TNHH Đầu tư Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 2	-	4.900.000.000	-	-	4.900.000.000
19	Công ty TNHH Hạ tầng GELEX Bắc Sài Gòn 1	-	3.900.000.000	-	-	3.900.000.000
20	Công ty Cổ phần Bất động sản Citynest	-	1.724.532.000.000	-	1.495.700.022	1.726.027.700.022
21	Công ty Cổ phần Bất động sản Landora	-	734.810.000.000	-	109.760.334	734.919.760.334
		1.533.377.584.329	**14.857.335.519.776**	**-**	**26.374.577.137**	**16.417.087.681.242**

PHỤ LỤC 02: ĐẦU TƯ VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Chi tiết đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Sài Gòn	28.500.000.000	-	(28.500.000.000)	28.500.000.000	-	(28.500.000.000)
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)
CTCP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	28.382.391.454	-	(28.382.391.454)	28.382.391.454	-	(28.382.391.454)
Công ty Vinaconex Dung Quất	125.000.000	125.000.000		125.000.000		
Công ty CP Viwaco	120.734.325.759	120.734.325.759	-	120.734.325.759	-	-
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	681.687.636	(623.330.293)	1.305.017.929		(623.330.293)
Công ty CP Cầu Xây	1.184.497.242	1.184.497.242		1.184.497.242		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Viglacera Land	353.167.173	352.944.594	(222.579)	353.167.173		(183.490)
Công ty CP Visaho	5.400.000.000	5.400.000.000		5.400.000.000		
Công ty CP Giấy Tây Đô	590.000.000	-	(590.000.000)	590.000.000		(590.000.000)
Công ty CP Viglacera Delta	500.000.000	-	(500.000.000)	500.000.000		(500.000.000)
	198.074.399.557	**128.478.455.231**	**(69.595.944.326)**	**198.074.399.557**	-	**(69.595.905.237)**