

Số: ..20.../HTGL/CV-TCKH

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
trên Báo cáo tài chính
Quý 4/2025 so với Quý 4/2024
Re: Explanation of Profit after tax fluctuations in
the financial statements
Quarter 4/2025 compared to Quarter 4/2024

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026
Hanoi, 30 January 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/ Pursuant to:

- 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; và
- Kết quả sản xuất kinh doanh Quý 4/2025 của Công ty Cổ phần Hạ Tầng GELEX (“Hạ Tầng GELEX”).
- Circular 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on securities; and
- The operation results for Quarter 4/2025 of GELEX Infrastructure Joint Stock Company (“Hạ Tầng GELEX”).

Hạ Tầng GELEX giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp so với cùng kỳ Quý 4/2024 như sau:

Hạ Tầng GELEX provides explanation regarding profit after tax fluctuations compared to the same period in Quarter 4/2024 as follows:

STT No.	Chỉ tiêu Indicator	ĐVT Unit	Báo cáo Riêng Separate financial statements	Báo cáo hợp nhất Consolidated financial statements
1	Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2025 Profit after tax for Quarter 4/2025	Tỷ đồng VND billion	290,5	402,6
2	Lợi nhuận sau thuế Quý 4/2024 Profit after tax for Quarter 4/2024	Tỷ đồng VND billion	419,8	583,7
3	Biến động so với cùng kỳ năm trước Variances year-on-year	Tỷ đồng VND billion	(129,3)	(181,1)
4	Tỷ lệ biến động so với cùng kỳ năm trước Variance percentage year-on-year	%	(30,80)	(31,02)

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4/2025 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 124 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do Doanh thu hoạt động tài chính tăng 228,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước trong khi Chi phí tài chính tăng 336 tỷ đồng.

The net profit after tax for Quarter 4/2025 in the separate financial statements decreased by VND 124 billion compared to the same period last year, mainly because financial income increased by VND 228.6 billion year-on-year while financial expenses rose by VND 336 billion.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4/2025 trên Báo cáo tài chính hợp nhất giảm 181,1 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 150 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ sự tăng trưởng tích cực về doanh thu từ lĩnh vực bất động sản và vật liệu xây dựng.
- Chi phí tài chính tăng 350 tỷ so với cùng kỳ năm trước.

The net profit after tax for Quarter 4/2025 in the Consolidated financial statements decreased by VND 181.1 billion compared to the corresponding period of the prior year, mainly due to the following factors:

- *Gross profit from sales of goods and services increased by VND 150 billion year-on-year, primarily driven by strong revenue growth in the real estate and construction materials segments.*
- *Financial expenses increased by VND 350 billion compared to the same period last year.*

Trân trọng báo cáo.
Respectfully submitted.

Nơi nhận/ *Recipients:*

- Như trên
- Lưu: HCNS, Ban TCKT

TỔNG GIÁM ĐỐC
GENERAL DIRECTOR



Lương Thanh Tùng

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:

GELEX INFRA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ 4/2025

HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất	02-48
Bảng cân đối kế toán 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	10-48

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		20.322.414.484.251	12.103.232.574.018
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	4.991.772.704.835	3.216.476.205.111
111	1. Tiền		1.976.403.583.340	1.298.954.312.762
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.015.369.121.495	1.917.521.892.349
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	3.300.002.818.021	439.488.532.083
121	1. Chứng khoán kinh doanh		205.201.017.222	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(14.438.251.740)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.109.240.052.539	439.488.532.083
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.602.316.381.711	2.999.197.147.281
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	994.557.684.867	1.026.936.427.112
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		504.109.953.005	246.169.758.412
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	400.450.000.000	1.350.173.582.700
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.077.407.528.277	675.720.193.019
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(374.208.784.438)	(299.802.813.962)
140	IV. Hàng tồn kho	8	8.675.919.569.807	4.669.346.959.793
141	1. Hàng tồn kho		8.903.612.995.525	4.797.075.068.684
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(227.693.425.718)	(127.728.108.891)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		752.403.009.877	778.723.729.750
151	13. Chi phí trả trước ngắn hạn		31.427.189.449	29.858.610.600
152	14. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		706.244.607.941	719.224.478.715
153	15. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		14.731.212.487	29.640.640.435

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		26.512.445.342.408	23.472.572.682.371
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.745.463.036.283	1.098.947.733.058
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	4.266.810.286	4.266.810.286
212	2. Trả trước cho người bán dài hạn		183.899.754	-
215	3. Phải thu về cho vay dài hạn	6	753.465.640.648	820.000.000.000
216	4. Phải thu dài hạn khác	7	1.068.609.512.518	274.680.922.772
219	5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(81.062.826.923)	-
220	II. Tài sản cố định		11.325.245.666.615	11.292.296.376.876
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	10.476.770.284.840	10.474.888.693.504
222	- Nguyên giá		21.415.118.701.195	18.983.540.475.351
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.938.348.416.355)	(8.508.651.781.847)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	11	280.254.026.207	287.897.552.481
225	- Nguyên giá		284.454.272.251	335.805.927.142
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(4.200.246.044)	(47.908.374.661)
227	3. Tài sản cố định vô hình	12	568.221.355.568	529.510.130.891
228	- Nguyên giá		842.737.920.881	677.418.585.888
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(274.516.565.313)	(147.908.454.997)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	2.576.352.712.945	2.237.097.312.333
231	- Nguyên giá		15.014.084.659.506	13.497.434.746.663
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.437.731.946.561)	(11.260.337.434.330)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		7.178.127.183.378	6.369.418.197.257
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	7.178.127.183.378	6.369.418.197.257
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	1.669.534.748.375	808.072.039.368
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		1.538.803.954.054	677.341.245.049
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		198.074.399.557	130.192.008.103
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(69.095.905.236)	(1.213.513.784)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.752.300.000	1.752.300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		2.017.721.994.812	1.666.741.023.479
261	13. Chi phí trả trước dài hạn		1.090.554.225.269	688.532.186.399
262	31. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		10.163.490.037	10.132.764.986
263	32. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		4.846.963.656	4.834.503.690
269	33. Lợi thế thương mại	15	912.157.315.850	963.241.568.404
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		46.834.859.826.659	35.575.805.256.389

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		27.874.374.936.912	18.889.294.874.915
310	I. Nợ ngắn hạn		12.127.177.742.237	9.182.169.743.796
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	1.911.649.975.626	1.798.268.248.120
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		1.398.116.518.323	1.919.276.372.631
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	494.893.486.089	408.468.161.061
314	4. Phải trả người lao động		415.948.816.602	331.343.402.228
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.308.077.613.196	1.172.287.089.874
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	19	143.567.051.297	41.004.429.818
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	20	309.714.302.703	367.080.418.654
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	5.856.459.103.906	2.870.332.063.188
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	33.913.426.772	31.516.682.782
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		254.837.447.723	242.592.875.440
330	II. Nợ dài hạn		15.747.197.194.675	9.707.125.131.119
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	193.091.191.681
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	18	202.776.000.335	249.763.971.127
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	19	2.534.504.234.934	2.538.976.435.988
337	4. Phải trả dài hạn khác	20	114.329.474.384	58.783.034.981
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	11.623.954.377.789	5.177.370.785.881
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		747.794.890.283	624.389.447.284
342	7. Dự phòng phải trả dài hạn	21	159.185.111.244	435.226.216.857
343	8. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		364.653.105.706	429.524.047.320

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		18.960.484.889.747	16.686.510.381.474
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	18.923.415.764.904	16.647.528.168.639
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
417	2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		30.494.859.425	20.596.132.358
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		664.042.190.890	584.805.790.270
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		456.710.341.181	456.710.341.181
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		537.951.278.303	186.526.831.522
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		59.242.132.524	(353.496.272.949)
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		478.709.145.779	540.023.104.471
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		9.334.217.095.105	7.498.889.073.308
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		37.069.124.843	38.982.212.835
432	1. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		37.069.124.843	38.982.212.835
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		46.834.859.826.659	35.575.805.256.389


Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập

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

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
			VND	VND	VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	4.290.270.364.638	3.931.967.173.324	14.515.354.729.814	12.857.778.342.158
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26	(19.619.669.249)	46.544.350.763	206.902.606.678	145.126.698.439
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.309.890.033.887	3.885.422.822.561	14.308.452.123.136	12.712.651.643.719
11	4. Giá vốn hàng bán	27	2.873.456.730.358	2.599.336.006.633	9.979.081.627.638	9.030.388.816.421
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.436.433.303.530	1.286.086.815.928	4.329.370.495.498	3.682.262.827.298
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28	132.135.710.454	76.357.465.123	366.897.706.644	641.724.667.922
22	7. Chi phí tài chính	29	370.851.801.785	20.041.474.356	722.618.883.251	769.361.001.782
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		190.828.701.228	128.782.807.338	611.329.480.894	565.346.268.731
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		7.303.610.212	(893.623.114)	3.749.324.367	(74.703.382.200)
25	9. Chi phí bán hàng	30	254.637.060.250	297.244.038.392	920.809.767.385	862.277.674.233
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	338.069.480.818	323.143.683.212	1.117.511.471.938	1.045.173.257.393
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		612.314.281.343	721.121.461.977	1.939.077.403.935	1.572.472.179.612
31	12. Thu nhập khác		78.044.368.453	87.274.285.765	145.021.666.757	155.469.376.720
32	13. Chi phí khác		19.010.195.199	54.781.944.222	57.117.574.706	102.846.278.261

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025		Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024	
			VND	VND	VND	VND	VND	VND
40	14. Lợi nhuận khác		59.034.173.254	32.492.341.543	87.904.092.051	52.623.098.459		
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		671.348.454.597	753.613.803.520	2.026.981.495.986	1.625.095.278.071		
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	208.626.612.308	142.908.013.159	518.526.834.033	496.251.078.467		
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		60.090.499.684	27.003.088.258	121.859.537.716	30.092.312.561		
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		402.631.342.604	583.702.702.102	1.386.595.124.237	1.098.751.887.043		
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		41.359.016.785	330.158.056.625	478.709.145.779	540.023.104.471		
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		361.272.325.820	253.544.645.477	907.885.978.458	558.728.782.572		
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	-	-	606	684		



Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng

Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		2.026.981.495.986	1.625.095.278.071
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.679.968.528.452	2.517.975.321.778
03	- Các khoản dự phòng		(136.750.864.500)	(67.011.112.883)
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(10.182.047.063)	5.527.098.754
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(265.154.710.721)	(450.959.414.330)
06	- Chi phí lãi vay		611.329.480.894	565.346.268.731
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(46.753.250.684)	40.000.000.000
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		4.859.438.632.364	4.235.973.440.121
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(1.508.508.606.859)	(214.034.431.623)
10	- Tăng giảm hàng tồn kho		527.692.876.919	474.259.342.051
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải)		223.739.887.182	860.081.395.282
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(393.290.704.799)	54.362.995.273
13	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		(205.201.017.222)	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(539.829.236.593)	(582.595.477.782)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(447.199.354.502)	(470.549.562.727)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(72.162.076.975)	(118.846.220.665)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.444.680.399.515	4.238.651.479.930
	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		(4.071.401.727.080)	(3.146.660.960.855)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		3.324.593.707	336.075.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.374.729.297.890)	(2.731.073.878.465)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.121.235.719.486	1.588.554.476.684
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(2.133.821.749.841)	(512.585.670.804)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.295.586.441.026
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		277.697.717.528	147.379.595.822
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(7.177.694.744.090)	(2.358.463.921.592)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
			VND	VND
	III LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	3.000.000
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		17.881.379.563.113	9.285.002.037.077
34	3. Tiền trả nợ gốc vay		(10.665.290.562.208)	(9.594.610.303.623)
35	4. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(76.123.368.279)	(69.177.146.676)
36	5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(644.806.307.032)	(387.909.544.630)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		6.495.159.325.594	(766.691.957.852)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ kế toán		1.762.144.981.019	1.113.495.600.486
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ kế toán		3.216.476.205.111	2.080.053.188.838
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		13.151.518.705	22.927.415.787
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ kế toán	3	4.991.772.704.835	3.216.476.205.111

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập

Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4/2025

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Hạ Tầng Gelex ("Công ty") được thành lập theo Luật Doanh nghiệp tại Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0107652657 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp lần đầu vào ngày 05 tháng 12 năm 2016 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh sau đó, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 13 được cấp ngày 19 tháng 01 năm 2026.

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

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 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

(Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết được trình bày theo tỷ lệ sở hữu trực tiếp của Công Ty)

- Công ty con trực tiếp

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

- Công ty liên kết trực tiếp

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	Hà Nội	50,00%	50,00%	Phân phối nước sạch
Công ty TNHH Titan Corporation	Hà Nội	49,00%	49,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
Công ty CP Viglacera Phú Thọ	Hà Nội	42,42%	42,42%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	Hải Phòng	30,70%	30,70%	Kinh doanh bất động sản

- Ngoài ra, một số công ty con sở hữu trực tiếp/ gián tiếp bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con, công ty liên kết khác với thông tin cụ thể như sau:*(Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết được trình bày theo tỷ lệ sở hữu trực tiếp của các công ty con của Công Ty)***Tổng Công ty Viglacera - CTCP**

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Kính Viglacera Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	SX và KD kính
Công ty TNHH Một thành viên lắp dựng Kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	KD và lắp dựng kính
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	SX và KD kính
Công ty TNHH Kính siêu trắng Phú Mỹ	Vũng Tàu	65,00%	65,00%	SX và KD kính
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	Yên Bái	51,00%	51,00%	Khai thác và KD Khoáng sản
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Vĩnh Phúc	92,82%	92,82%	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
Công ty CP Thương mại Viglacera	Hà Nội	62,66%	62,66%	KD VLXD
Công ty CP Viglacera Thăng Long	Vĩnh Phúc	51,07%	51,07%	Sản xuất và KD gạch men
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Viglacera Hà Nội	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	Hà Nội	96,19%	96,19%	Sản xuất gạch chịu áp
Công ty CP Kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	51,02%	51,02%	KD gạch men
Công ty CP Bao bì và Má Phan Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD bao bì, má phan
Công ty CP Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	Sản xuất và KD gạch

Tên công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP 382 Đông Anh	Đông Anh	51,00%	51,00%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	57,12%	57,12%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và KD cát
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế công trình
Công ty CP phát triển khu công nghiệp Yên Mỹ - Hưng Yên	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư, tư vấn XD công trình
Công ty TNHH Thi Công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty CP Chao - Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Cung cấp dịch vụ du lịch
Công ty ViMariel - CTCP	CuBa	99,95%	99,95%	Kinh doanh Hạ tầng KCN
Công ty CP Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	59,94%	59,94%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty CP Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	25,61%	25,61%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty CP đầu tư VIIIOCE Tiên Dương	Hà Nội	27,61%	27,61%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty CP Viglacera Phú Thọ	Hà Nội	68,54%	68,54%	Xây dựng và KD BĐS
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Hà Nội	50,21%	50,21%	KD VLXD
Tên Công ty liên doanh, liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Gạch chịu lửa Cầu Đuống	Hà Nội	25,00%	25,00%	Sản xuất và KD gạch chịu lửa
Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	Bắc Ninh	24,93%	24,93%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Hạ Long I (Gốm xây dựng Yên Hưng)	Quảng Ninh	26,00%	26,00%	Sản xuất và KD gốm xây dựng
Công ty SanVig - CTCP	CuBa	21,43%	21,43%	SX và KD Sứ VS và phụ kiện
Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	Hà Nội	25,00%	25,00%	KD XNK

Công ty TNHH FIH (Vietnam)

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH G&F Residence	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý
Công ty TNHH FPMS (VIETNAM)	Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn quản lý

Công ty TNHH G&F Residence

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Vật liệu Kim Trang	Hải Phòng	70,00%	70,00%	Kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn

Tên Công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Thiết bị Nội ngoại thất Dầu khí	Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Kinh doanh thiết bị nội, ngoại thất
Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	Hải Phòng	49,00%	49,00%	Xây lắp, dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng,

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất***Mua cổ phần chào bán riêng lẻ của Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn ("PXL")***

Theo Nghị quyết số 04/2024/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 3 năm 2024, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc thực hiện chủ trương mua cổ phần do PXL chào bán riêng lẻ. Ngày 24 tháng 02 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền mua 93.423.288 cổ phiếu của PXL với số tiền 934.232.880.000 VND trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của PXL. Sau giao dịch này, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại PXL tăng lên 65,00% và PXL trở thành công ty con trực tiếp của Công ty kể từ ngày trên.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng ("Titan Hải Phòng")

Theo Nghị quyết số 09/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án góp vốn thành lập Titan Hải Phòng với vốn điều lệ 488.860.000.000 VND trong đó vốn góp của Công ty là 239.541.400.000 VND (tương ứng với 49% vốn điều lệ). Titan Hải Phòng được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202280462 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hải Phòng cấp ngày 29 tháng 3 năm 2025. Ngày 11 tháng 9 năm 2025, Công ty đã thực hiện mua thêm 21% vốn điều lệ nâng tỷ lệ sở hữu tại Titan Hải Phòng lên thành 70%, theo đó, Titan Hải Phòng trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH FIH (VIETNAM) ("FIH")

Theo Nghị quyết số 46/2025/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 08 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua phương án góp vốn thành lập FIH (VIETNAM) với vốn điều lệ 2.200.000.000.000 VND trong đó vốn góp của Công ty là 2.200.000.000.000 VND (tương ứng với 100% vốn điều lệ). FIH (VIETNAM) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319116584 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 08 năm 2025. Tại ngày lập báo cáo này Công ty đang thực hiện các thủ tục góp vốn theo tiến độ.

Mua cổ phần Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu vật liệu Kim Trang ("Kim Trang")

Theo Nghị quyết số 52A /2025/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 08 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua giao dịch nhận chuyển nhượng 30,698% vốn điều lệ Công ty cổ phần Xuất Nhập Khẩu Vật liệu Kim Trang từ hai cá nhân. Ngày 06 tháng 11 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền thực hiện giao dịch này. Công ty TNHH G&I ("G&I") - Công ty con gián tiếp của Công ty cũng đã hoàn thành việc mua cổ phần của Kim Trang vào ngày 06 tháng 11 năm 2025. Theo đó, Kim Trang trở thành Công ty con gián tiếp của Công ty.

Mua phần vốn góp Công ty TNHH TITAN Corporation ("Titan Corp")

Theo Nghị quyết số 44/2025/NQ-HĐQT ngày 06 tháng 8 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua giao dịch nhận chuyển nhượng 49% vốn điều lệ Công ty TNHH Titan Corporation từ Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX. Ngày 15 tháng 9 năm 2025, Công ty đã hoàn thành việc chuyển tiền thực hiện giao dịch này và ghi nhận Titan Corp là công ty liên kết kể từ ngày này.

Sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera ("CHAO")

Theo Nghị quyết số 02/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã thông qua phương án sáp nhập Công ty TNHH CHAO - Viglacera là công ty con gián tiếp của Công ty vào Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Trong Quý I năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc sáp nhập trên.

Mua lại phần vốn góp tại Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam ("VFG")

Ngày 05 tháng 06 năm 2025, Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã hoàn thành việc mua thêm 64,706% vốn góp tại VFG từ Nippon Sheet Glass Co.,Ltd và qua đó nâng tỷ lệ biểu quyết tại VFG lên 100%. Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300103345 đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 09/6/2025, VFG là Công ty TNHH một thành viên do Tổng công ty Viglacera - CTCP làm chủ sở hữu.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Hưng Yên")

Căn cứ Nghị quyết số 191/TCT-HĐQT ngày 18/10/2022 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty về việc phê duyệt Đề án thành lập và chủ trương góp đầu tư để thành lập Công ty cổ phần Viglacera Hưng Yên ("Viglacera Hưng Yên") và Nghị quyết số 141/TCT-HĐQT ngày 19/05/2025 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty về việc phê duyệt thực hiện góp vốn vào Viglacera Hưng Yên, Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 178.500.000.000 VND tại ngày 10/06/2025. Theo đó, Viglacera Hưng Yên chính thức trở thành Công ty con của Tổng công ty kể từ ngày này.

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

Theo Nghị quyết số 210/TCT-HĐQT ngày 21 tháng 08 năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công Ty đã phê duyệt việc góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư VIHOCE Tiên Dương. Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111154703 ngày 26/07/2025, Vốn điều lệ của VIHOCE Tiên Dương là 1.500.000.000.000 VND. Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 825.500.000.000 VND trong Quý 4/2025.

Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ ("Phú Thọ")

Theo Nghị quyết số 182/TCT-HĐQT ngày 09 tháng 10 năm 2024, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Viglacera - CTCP - công ty con của Công Ty đã phê duyệt việc góp vốn thành lập Công ty cổ phần Viglacera Phú Thọ. Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2601132364 ngày 24/07/2025, Vốn điều lệ của Viglacera Phú Thọ là 600.000.000.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công Ty đang trong quá trình hoàn thành việc góp vốn.

Góp vốn thành lập Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera ("VIGSA")

Căn cứ Nghị quyết số 266/TCT-HĐQT ngày 06/10/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera về việc phê duyệt thành lập Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera ("VIGSA"); Nghị quyết số 345/TCT-HĐQT ngày 28/11/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc Phê duyệt điều chuyển toàn bộ tài sản, nguồn vốn từ chi nhánh về Tổng công ty và bàn giao tài sản góp vốn sang Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera và Nghị quyết số 363/TCT-HĐQT ngày 25/12/2025 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera về việc phê duyệt chuyển tiền góp vốn vào VIGSA. Tổng Công ty Viglacera - CTCP - Công ty con của Công Ty đã hoàn tất việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản với số tiền 486.000.000.000 VND trong Quý 4/2025.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY**2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

2.2 . Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

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

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

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

2.3 . Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 bao gồm các báo cáo tài chính Quý 4/2025 của Công ty và các công ty do Công ty kiểm soát (công ty con) cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong 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.

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc 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 . Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.10 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.11 . 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

2.12 . 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.

2.13 . Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 30 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	05 - 10 năm
Phần mềm máy tính	03 - 08 năm
Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu..	03 - 12 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	10 - 50 năm
Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không trích hao mòn
Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	40 - 50 năm
Quyền khai thác tài nguyên	10 - 43 năm
Các tài sản khác	03 - 20 năm

2.14 . Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

2.15 . Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

2.16 . Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Việc tính và phân bổ chi phí trả trước 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 trả trước tại Công ty bao gồm:

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

2.17 . 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.

2.18 . 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.

2.19 . 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.

2.20 . 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.

2.21 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

2.22 . 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 cổ phần 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.

2.23 . Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

2.24 . 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.

2.25 . 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán 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 cho thuê dài hạn bất động sản

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

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

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

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.

2.26 . 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.

2.27 . 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 chi 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.

2.28 . Các bên liên quan

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	13.119.350.217	15.349.539.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.962.241.618.866	1.282.051.981.603
Tiền đang chuyển	1.042.614.257	1.552.791.555
Các khoản tương đương tiền	3.015.369.121.495	1.917.521.892.349
	4.991.772.704.835	3.216.476.205.111

4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**a) Chứng khoán kinh doanh**

		31/12/2025		01/01/2025
		VND		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Trái phiếu (i)	19.181.245.482	-	-	-
- Cổ phiếu niêm yết	186.019.771.740	(14.438.251.740)	-	-
	205.201.017.222	(14.438.251.740)	-	-

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

		31/12/2025		01/01/2025
		VND		VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.508.150.470.024	2.508.150.470.024	439.488.532.083	439.488.532.083
- Trái phiếu	601.089.582.515	601.089.582.515	-	-
	3.109.240.052.539	3.109.240.052.539	439.488.532.083	439.488.532.083

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu từ khách hàng	994.557.684.867	1.026.936.427.112
- Phải thu KH liên quan đến SXKD VLXD	461.232.313.491	652.958.111.880
- Phải thu KH liên quan đến bán, cho thuê BDS, Hạ tầng KCN	236.194.986.989	136.200.224.141
- Phải thu khách hàng liên quan hoạt động SXKD nước sạch	242.895.931.731	108.889.946.419
- Các khoản phải thu khách hàng khác	54.234.452.656	128.888.144.672
	994.557.684.867	1.026.936.427.112
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	30.943.022.389	23.067.603.363
Dài hạn		
Phải thu từ khách hàng	4.266.810.286	4.266.810.286
- Phải thu KH liên quan đến SXKD VLXD	4.266.810.286	4.266.810.286
	4.266.810.286	4.266.810.286
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.142.749.698	2.142.749.698

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Phải thu về cho vay	400.450.000.000	1.350.173.582.700
- Phải thu về cho vay các tổ chức	400.450.000.000	1.350.173.582.700
	400.450.000.000	1.350.173.582.700
Trong đó:		
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	1.349.723.582.700
Dài hạn		
Phải thu về cho vay	753.465.640.648	820.000.000.000
- Phải thu về cho vay các tổ chức	753.465.640.648	820.000.000.000
	753.465.640.648	820.000.000.000
Trong đó:		
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	753.465.640.648	820.000.000.000

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
KPCD, BHXH, BHYT, BHTN	8.439.723	-
Tạm ứng	103.024.206.080	110.842.917.233
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	86.140.412.122	72.742.769.848
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	52.663.970.466	45.514.828.591
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	11.371.462.167	31.851.436.963
Phải thu đặt cọc mua cổ phần/phần vốn góp	6.411.925.271	280.000.000.000
Phải thu hộ tiền lãi vay	34.381.022.890	-
Phải thu Hợp đồng hợp tác kinh doanh	634.026.383.539	-
Tiền sử dụng đất, bồi thường và CP khác dự án tại Hoàn Bồ, Quảng N	33.642.634.419	33.642.634.419
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	10.448.197.210	20.822.713.645
Phải thu các đơn vị về tiền lãi vay, thù lao, bảo hiểm và các khoản trả t	7.653.604.364	-
Phải thu về tạm ứng các đối tượng đã nghỉ việc	-	-
Thuế GTGT tài sản thuê tài chính	8.799.278.935	-
Phải thu khác	88.835.991.091	80.302.892.320
	1.077.407.528.277	675.720.193.019
<i>Trong đó: Phải thu từ</i>		
- Các bên liên quan	58.425.654.648	40.952.506.185
- Các đối tượng khác	1.018.981.873.629	634.767.686.834
Dài hạn		
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	54.508.122.991	65.469.060.131
Tiền đền bù giải phóng mặt bằng được trừ vào tiền thuê đất	886.498.160.766	208.460.910.641
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh/chuyển nhượng	127.218.942.920	-
Phải thu khác	384.285.841	750.952.000
	1.068.609.512.518	274.680.922.772
<i>Trong đó: Phải thu từ</i>		
- Các đối tượng khác	1.068.609.512.518	274.680.922.772

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	64.507.652.295	-	13.955.559.579	-
Nguyên liệu, vật liệu	627.452.322.067	(31.210.943.417)	584.579.588.948	(33.793.697.998)
Công cụ, dụng cụ	105.494.931.274	(8.169.495.453)	76.116.607.231	(7.362.104.520)
kinh doanh dở dang	5.959.387.928.604	(3.181.585.311)	2.101.700.873.108	(3.181.585.311)
Thành phẩm	1.938.950.165.740	(164.900.953.497)	1.961.027.109.684	(78.004.186.234)
Hàng hoá	165.973.856.087	(17.112.871.997)	35.492.328.100	(5.146.204.133)
Hàng gửi đi bán	41.846.139.458	(3.117.576.043)	24.203.002.034	(240.330.695)
	8.903.612.995.525	(227.693.425.718)	4.797.075.068.684	(127.728.108.891)

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Khu công nghiệp Tiền Hải - Thái Bình	209.457.346.576	567.455.107.466
- Dự án Khu công nghiệp Phú Hà giai đoạn I	661.871.582.824	780.195.377.448
- Dự án Khu công nghiệp Thuận Thành giai đoạn I	1.779.264.854.124	2.116.660.692.130
- Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	14.466.332.162	14.894.521.573
- Dự án Khu Công nghiệp Phong Điền - Viglacera	495.880.629.531	482.601.472.479
- Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Dốc Đá Trắng	419.250.625.281	3.353.352.084
- Dự án khu công nghiệp Yên Mỹ	99.828.611.552	564.410.924.283
- Dự án khu công nghiệp ViMariel	495.616.648.140	460.702.696.662
- Dự án khu du lịch sinh thái cao cấp Vân Hải	186.089.962.492	149.385.843.263
- Dự án nhà máy kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	289.622.560.240	226.415.656.945
- Dự án cấp nước chuỗi đô thị Sơn Tây - Hòa Lạc- Xuân Mai - Miếu Môn- Hà Nội - Hà Đông	1.173.198.145.905	268.182.889.881
- Dự án DTXD và KD kết cấu hạ tầng KCN Sông Công II, giai đoạn	808.601.710.630	197.794.002.378
- Xây dựng cơ bản dở dang khác	544.978.173.921	537.365.660.665
	7.178.127.183.378	6.369.418.197.257

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TÁNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	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	VND
Số dư đầu năm							
- Mua trong kỳ kế toán	11.090.486.741.907	7.293.217.285.930	500.796.298.138	86.107.149.845	12.932.999.531	18.983.540.475.351	
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	11.749.136.419	18.774.550.274	1.751.799.630	650.780.912	-	32.926.267.235	
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	312.947.143.292	455.104.266.000	12.704.261.324	-	-	780.755.670.616	
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	311.222.672.956	1.271.496.511.626	7.109.755.455	1.607.990.985	-	1.591.436.931.022	
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XDCB	-	103.483.547.097	7.307.324.908	203.860.000	-	110.994.732.005	
- Chuyển đổi TSCĐ và BĐS đầu tư	-	-	(9.117.176)	-	-	(9.117.176)	
- Thanh lý, nhượng bán	84.837.268.295	(91.984.964.319)	(9.013.583.751)	(531.446.165)	-	84.837.268.295	
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	(47.661.630.477)	1.630.433.506	518.500.883	-	1.156.400	(149.191.624.712)	
- Góp vốn bằng tài sản	(185.393.334.857)	(439.133.857.752)	(6.986.585.833)	(38.000.000)	-	(631.551.778.442)	
- Tăng/ Giảm khác	169.615.992.534	433.402.294.747	6.986.585.833	(826.359.633)	51.272.727	609.229.786.208	
Số dư cuối kỳ kế toán	11.747.803.990.069	9.045.990.067.108	521.165.239.411	87.173.975.944	12.985.428.658	21.415.118.701.190	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm							
- Khấu hao trong kỳ kế toán	3.701.293.200.722	4.485.571.061.563	282.994.716.537	30.168.491.350	8.624.311.675	8.508.651.781.847	
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	485.989.029.606	668.035.833.442	29.112.101.457	6.963.745.002	1.011.716.493	1.191.112.426.000	
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	290.517.666.168	1.172.809.547.594	6.937.456.355	1.492.005.297	-	1.471.756.675.414	
- Chuyển đổi TSCĐ và BĐS đầu tư	-	83.265.224.939	2.527.868.704	-	-	85.793.093.643	
- Thanh lý, nhượng bán	34.180.785.820	-	-	-	-	34.180.785.820	
- Ảnh hưởng chuyển đổi ngoại tệ	(36.808.799.044)	(80.657.321.496)	(8.936.764.079)	(1.394.805.799)	-	(127.797.690.418)	
- Góp vốn bằng tài sản	-	1.189.166.605	485.600.741	-	1.156.661	1.675.924.007	
- Tăng/Giảm khác	(67.001.660.358)	(229.558.064.166)	(6.211.629.620)	(38.000.000)	-	(302.809.354.144)	
	66.997.630.701	3.562.355.970	5.186.787.510	38.000.000	-	75.784.774.181	
Số dư cuối kỳ kế toán	4.475.167.853.615	6.104.217.804.451	312.096.137.605	37.229.435.850	9.637.184.829	10.938.348.416.350	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	7.389.193.541.185	2.807.646.224.367	217.801.581.601	55.938.658.495	4.308.687.856	10.474.888.693.504	
Tại ngày cuối kỳ kế toán	7.272.636.136.454	2.941.772.262.658	209.069.101.806	49.944.540.094	3.348.243.829	10.476.770.284.840	

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TÀNG GELEX

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đại Hành, Phường Hai Bà
Trung, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

11 - TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUẾ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	318.504.622.624	17.098.444.518	202.860.000	335.805.927.142
- Thuê tài chính trong kỳ	67.695.323.028	2.853.707.760	-	70.549.030.788
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(71.041.600.884)	(3.107.243.090)	(202.860.000)	(74.351.703.974)
- Chuyển sang TSCĐHH	(27.102.191.668)	(600.000.000)	-	(27.702.191.668)
- Góp vốn bằng tài sản	(10.968.253.670)	-	-	(10.968.253.670)
- Tăng/ Giảm khác	(5.281.454.545)	(3.597.081.818)	-	(8.878.536.363)
Số dư cuối kỳ kế toán	271.806.444.885	12.647.827.370	-	284.454.272.255
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	44.070.501.956	3.740.065.205	97.807.500	47.908.374.661
- Khấu hao trong kỳ kế toán	43.729.556.016	2.746.726.263	40.314.919	46.516.597.198
- Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(57.145.058.558)	(2.018.513.865)	(181.592.419)	(59.345.164.842)
- Chuyển sang TSCĐHH	(25.655.770.918)	(600.000.000)	-	(26.255.770.918)
- Góp vốn bằng tài sản	(624.389.815)	-	-	(624.389.815)
- Tăng/Giảm khác	(2.470.640.460)	(1.528.759.781)	-	(3.999.400.241)
Số dư cuối kỳ kế toán	1.904.198.221	2.339.517.822	(43.470.000)	4.200.246.043
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	274.434.120.668	13.358.379.313	105.052.500	287.897.552.481
Tại ngày cuối kỳ kế toán	269.902.246.664	10.308.309.548	43.470.000	280.254.026.212

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TÀNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

12 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Giá trị thương hiệu, nhãn hiệu, bản quyền, bằng sáng chế	Phần mềm máy tính	Chi phí đền bù, san lấp mặt bằng	Quyền khai thác tài nguyên	Tài sản cố định vô hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	164.330.404.785	3.305.486.937	22.081.982.382	93.259.704.164	385.766.009.786	8.674.997.834	677.418.585.888
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh	139.792.725.482	-	1.893.144.084	23.954.591.427	-	-	165.640.460.993
- Giảm trong kỳ	-	-	(321.126.000)	-	-	-	(321.126.000)
Số dư cuối kỳ kế toán	304.123.130.267	3.305.486.937	23.654.000.466	117.214.295.591	385.766.009.786	8.674.997.834	842.737.920.881
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	33.936.485.478	880.859.184	10.745.951.365	24.930.027.255	75.886.536.408	1.528.595.308	147.908.454.998
- Khấu hao trong kỳ kế toán	8.107.809.680	165.274.347	1.774.458.504	2.334.499.417	10.783.391.556	531.693.778	23.697.127.282
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh	78.202.822.157	-	1.834.427.216	23.194.859.664	-	-	103.232.109.037
- Giảm trong kỳ	-	-	(321.126.000)	-	-	-	(321.126.000)
Số dư cuối kỳ kế toán	120.247.117.315	1.046.133.531	14.033.711.085	50.459.386.336	86.669.927.964	2.060.289.086	274.516.565.317
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	130.393.919.307	2.424.627.753	11.336.031.017	68.329.676.909	309.879.473.378	7.146.402.526	529.510.130.890
Tại ngày cuối kỳ kế toán	183.876.012.952	2.259.353.406	9.620.289.381	66.754.909.255	299.096.081.822	6.614.708.748	568.221.355.564

13 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà và quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.704.446.898.982	11.792.987.847.681	13.497.434.746.663
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	462.949.540.557	1.558.157.878.201	2.021.107.418.758
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	108.109.038.545	-	108.109.038.545
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XD/CB	-	(437.830.279.256)	(437.830.279.256)
- Chuyển đổi TSCĐ và BĐS đầu tư	(84.837.268.295)	-	(84.837.268.295)
- Tăng/ Giảm khác	(69.746.169.694)	(20.152.827.215)	(89.898.996.909)
Số dư cuối kỳ kế toán	2.120.922.040.095	12.893.162.619.411	15.014.084.659.506
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	524.460.701.291	10.735.876.733.039	11.260.337.434.330
- Khấu hao trong kỳ	73.130.401.280	1.593.676.392.348	1.666.806.793.628
- Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	12.464.571.899	-	12.464.571.899
- Điều chỉnh giá trị quyết toán XD/CB	-	(434.283.500.298)	(434.283.500.298)
- Chuyển đổi TSCĐ và BĐS đầu tư	(34.180.785.820)	-	(34.180.785.820)
- Tăng/Giảm khác	(13.259.739.963)	(20.152.827.215)	(33.412.567.178)
Số dư cuối kỳ kế toán	562.615.148.687	11.875.116.797.874	12.437.731.946.561
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	1.179.986.197.691	1.057.111.114.642	2.237.097.312.333
Tại ngày cuối kỳ kế toán	1.558.306.891.408	1.018.045.821.537	2.576.352.712.945

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TĂNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

14 - CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a) Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên đơn vị	Tại ngày 01/01/2025	Chuyển thành công ty con	Thanh lý trong kỳ	Tặng do mua mới trong kỳ	Tặng do hợp nhất kinh doanh (*)	Phần lợi nhuận (lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	Tặng/giảm không qua KQKD (cổ tức, CLTG)	Tại ngày 31/12/2025
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
1	Công ty CP Gạch ngói Từ Sơn	2.881.451.702	-	-	-	-	181.998.062	-	3.063.449.764
2	Công ty San Vieg - CTCF	147.825.766.682	-	-	-	-	9.489.161.010	17.367.696.339	174.682.624.031
3	Công ty TNHH Kinh nông Việt Nam	154.516.753.513	(141.524.476.037)	-	-	-	(12.992.277.476)	-	-
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và XNK Viglacera	22.435.766.646	-	-	-	-	392.435.071	(360.000.000)	22.468.201.717
5	Công ty Magno GmbH	226.185.000	-	-	-	-	-	-	226.185.000
6	Công ty Cổ phần Vinafacade	826.402.744	-	-	-	-	-	-	826.402.744
7	Công ty cổ phần Viglacera Đồng Triều	28.460.050.400	-	-	-	-	(5.324.977.602)	-	23.135.072.798
8	Công ty Cổ phần Viglacera Hạ long II	8.247.847.363	-	-	-	-	1.456.796.632	-	9.704.643.995
9	Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	216.225.287.666	(216.249.309.834)	-	-	-	24.022.168	-	-
10	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	-	-	-	-	-	-	-	278.246.770.742
11	Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	-	(243.492.987.940)	-	-	-	3.951.587.940	-	-
12	Công ty TNHH Titan Corporation	-	-	-	-	-	5.453.864.503	-	929.613.864.503
13	Công ty Cổ phần nước sạch Tây Hà Nội	95.695.733.333	-	-	-	-	1.141.005.427	-	96.836.738.760
TỔNG CỘNG		677.341.245.049	(601.266.773.811)	-	1.441.948.170.742	-	3.773.615.735	17.007.696.339	1.538.803.954.054

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TANG GELEX

Tòa nhà Gelex, số 52 Lê Đức Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

14 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025			01/01/2025		
	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)	-	-	-
CTCP Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Kinh Bắc	11.000.000.000	-	(11.000.000.000)	-	-	-
CTCP Khách sạn Dầu khí Lam Kinh	28.382.391.454	-	(28.382.391.454)	-	-	-
Công ty Vinaconex Dung Quất	125.000.000	125.000.000	-	125.000.000	-	-
Công ty CP Viwaco	120.734.325.759	120.734.325.759	-	120.734.325.759	-	-
Công ty CP phát triển và kinh doanh nhà Vĩnh Phúc	1.305.017.929	681.687.636	(623.330.293)	1.305.017.929	-	(623.330.293)
Công ty CP Cầu Xây	1.184.497.242	1.184.497.242	-	1.184.497.242	-	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Viglacera Land	353.167.173	352.983.684	(183.489)	353.167.173	-	(183.489)
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	-	-
	198.074.399.557	128.978.494.321	(69.095.905.236)	130.192.008.103	-	(1.213.513.782)

15 . LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025
	VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm	1.719.018.303.618
- Tăng trong kỳ kế toán	137.264.001.900
Số dư cuối kỳ kế toán	1.856.282.305.518
Phân bổ lũy kế	
Số dư đầu năm	755.776.735.214
- Phân bổ trong kỳ kế toán	188.348.254.454
Số dư cuối kỳ kế toán	944.124.989.668
Giá trị còn lại	
Tại ngày đầu năm	963.241.568.404
Tại ngày cuối kỳ kế toán	912.157.315.850

16 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Phải trả người bán	1.911.649.975.626	1.911.649.975.626	1.798.268.248.120	1.798.268.248.120
Phải trả liên quan hoạt động SXKD VLXD	1.174.355.030.565	1.174.355.030.565	1.104.016.902.972	1.104.016.902.972
Phải trả liên quan hoạt động bán, cho thuê BĐS và Hạ tầng KCN	401.352.071.495	401.352.071.495	552.028.898.832	552.028.898.832
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh nước	239.876.098.040	239.876.098.040	44.507.431.880	44.507.431.880
Phải trả liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh điện	-	-	2.477.151.587	2.477.151.587
Phải trả các hoạt động khác	96.066.775.526	96.066.775.526	95.237.862.849	95.237.862.849
	1.911.649.975.626	1.911.649.975.626	1.798.268.248.120	1.798.268.248.120

Trong đó:

Phải trả người bán từ các bên liên quan
(Thuyết minh số 34) 48.365.523.420

59.754.571.474

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

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

17 - THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	Tăng/giảm do Hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	20.232.632.331	17.077.845.246	(5.243.146.728)	385.426.873.195	352.274.516.621	4.323.802.444	18.108.154.648
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-	-	-	-
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	11.713.129	-	-	4.701.404.686	4.712.271.262	22.689.703	109.998
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	5.777.626.687	301.544.619.573	1.269.627.459	524.625.267.767	447.199.354.502	2.773.099.813	386.056.825.882
Thuế Thu nhập cá nhân	2.424.715.285	8.414.089.744	707.765.709	71.425.114.993	72.445.494.459	3.386.036.379	7.442.221.869
Thuế Tài nguyên	3.642.339	1.102.213.348	-	12.205.970.207	11.973.026.635	-	1.331.514.581
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	304.083.964	25.859.476.908	-	52.508.803.591	58.570.033.716	3.448.358.674	22.186.321.493
Thuế bảo vệ môi trường	-	-	-	492.911.997	492.911.997	-	-
Các loại thuế khác	886.206.700	54.469.916.242	(1.214.511.815)	39.033.319.834	32.766.012.019	777.235.474	59.768.337.618
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	-	-	-	-
	29.640.640.435	408.468.161.061	(4.480.265.375)	1.090.419.666.269	980.433.621.211	14.731.212.487	494.893.486.089

18 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu phải trả	99.702.195.698	48.348.848.231
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	1.734.663.531	-
- Chi phí các dự án, công trình xây dựng	1.096.631.208.178	1.036.824.251.858
- Chi phí khuyến mại, bán hàng, hoa hồng trích trước	21.283.480.981	23.761.013.132
- Lãi ký quỹ và các khoản chiết khấu	-	7.877.619.890
- Chi phí thuê vận hành nhà máy	4.747.194.442	10.498.620.165
- Chi phí truyền thông, quảng cáo	20.308.000.000	3.948.877.238
- Chi phí phải trả khác	63.670.870.366	41.027.859.360
	1.308.077.613.196	1.172.287.089.874
Trong đó		
- Chi phí phải trả cho các bên khác	1.308.077.613.196	1.172.287.089.874
Dài hạn		
- Chi phí các dự án, công trình xây dựng	202.776.000.335	238.323.318.020
- Chi phí phải trả khác	-	11.440.653.107
	202.776.000.335	249.763.971.127
Trong đó		
- Chi phí phải trả cho các bên khác	202.776.000.335	249.763.971.127

19 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Tiền nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản sẽ được ghi nhận doanh thu	131.059.927.393	37.645.328.372
- Doanh thu khác	-	-
- Doanh thu khác	12.507.123.904	3.359.101.446
	143.567.051.297	41.004.429.818
Dài hạn		
- Tiền nhận trước của hoạt động cho thuê bất động sản sẽ được ghi nhận doanh thu	2.532.405.847.606	2.538.814.760.334
- Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	2.098.387.328	161.675.654
	2.534.504.234.934	2.538.976.435.988

20 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	2.636.314.422	5.168.237.061
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	10.909.741.502	10.550.483.423
- Tạm ứng (Dư Có TK 141)	1.787.348.555	1.418.698.951
- Phải trả lãi vay	22.985.479.453	2.838.582.619
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	30.366.416.140	21.386.591.912
- Thủ lao HĐQT, BKS	472.541.894	2.459.116.580
- Phải trả các tổ đội thi công	29.101.792.063	76.001.062.015
- Phải trả tiền thu hộ	52.141.011.921	10.130.128.112
- Tiền đặt cọc thuê CSHT KCN và mua nhà đất dự án	43.558.063.000	141.423.818.432
- Phải trả BXD kinh phí nguồn sự nghiệp khoa học	38.743.400.841	38.743.400.841
- Hỗ trợ di chuyển khu đất ranh giới giải phóng mặt bằng	2.027.949.744	2.519.176.994
- Chi phí dịch vụ môi trường rừng	35.332.119.424	8.066.301.344
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	39.652.123.744	46.374.820.370
	309.714.302.703	367.080.418.654
Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	69.457.476.927	57.950.729.481
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	44.871.997.457	832.305.500
	114.329.474.384	58.783.034.981
Trong đó		
- Phải trả các bên liên quan	57.366.502.343	-
- Phải trả các bên khác	366.677.274.744	425.863.453.635

21 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	378.707.950	306.776.142
- Dự phòng chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	21.935.298.600	20.972.993.000
- Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường và đóng cửa mỏ	6.231.594.832	8.656.913.640
- Dự phòng phải trả khác	5.367.825.390	1.580.000.000
	33.913.426.772	31.516.682.782
Dài hạn		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.486.380.003	-
- Dự phòng chi phí sửa chữa lớn TSCĐ	-	280.834.000.000
- Dự phòng chi phí bảo dưỡng hạ tầng khu công nghiệp	137.681.590.646	148.059.594.860
- Chi phí hoàn nguyên môi trường	5.269.174.595	5.390.308.879
- Dự phòng phải trả khác	13.747.966.000	942.313.118
	159.185.111.244	435.226.216.857

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TĂNG GELEX

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

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

22 - VAY

		01/01/2025		Tăng giảm trong kỳ		31/12/2025	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng/giảm do hợp nhất kinh doanh	Tăng	Giảm	Giá trị
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a)	Vay ngắn hạn	2.870.332.063.188	2.870.332.063.188	53.045.000.000	13.588.311.458.884	10.655.229.418.166	5.856.459.103.906
-	Vay ngắn hạn	2.053.614.575.042	2.053.614.575.042	53.045.000.000	11.445.554.845.701	9.637.901.168.684	3.914.313.252.059
-	Vay dài hạn đến hạn trả	816.717.488.146	816.717.488.146	-	2.142.756.613.183	1.017.328.249.482	1.942.145.851.847
		2.870.332.063.188	2.870.332.063.188	53.045.000.000	13.588.311.458.884	10.655.229.418.166	5.856.459.103.906
b)	Vay dài hạn						
-	Vay dài hạn	5.869.886.047.365	5.869.886.047.365	2.239.700.000.000	6.383.193.867.988	1.027.389.393.524	13.465.390.521.829
-	Nợ thuế tài chính dài hạn	124.202.226.662	124.202.226.662	-	52.650.849.424	76.123.368.279	100.709.707.807
		5.994.088.274.027	5.994.088.274.027	2.239.700.000.000	6.435.824.717.412	1.103.512.761.803	13.566.100.229.636

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TÀNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

23 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND		VND	
<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024</i>																
Số dư đầu năm trước	7.900.000.000.000		7.900.000.000.000		10.265.285.670		346.459.608.830		187.315.705.674		(66.610.580.404)		7.481.144.097.451		15.858.574.117.221	
Lợi nhuận thuần trong năm	-		-		-		-		-		540.023.104.471		558.728.782.572		1.098.751.887.043	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-		-		-		238.346.181.440		-		(238.346.181.440)		-		-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-		-		-		-		(50.853.941.156)		(52.989.268.028)		(103.843.209.184)	
Thù lao HĐQT	-		-		-		-		-		(456.966.966)		(1.167.233.034)		(1.624.200.000)	
Cổ tức công bố	-		-		-		-		-		-		(387.877.092.000)		(387.877.092.000)	
Mua công ty con	-		-		-		-		-		3.638.125.063		-		3.638.125.063	
Thoái công ty con	-		-		-		-		269.394.635.507		-		(108.010.607.948)		161.384.027.559	
Chênh lệch tỷ giá	-		-		10.330.846.688		-		-		-		10.256.337.050		20.587.183.738	
Điều chỉnh giảm LNST khác	-		-		-		-		-		(866.728.046)		(1.195.942.755)		(2.062.670.801)	
Số dư cuối kỳ	7.900.000.000.000		20.596.132.358		584.805.790.270		456.710.341.181		186.526.831.522		7.498.889.073.308		16.647.528.168.639		16.647.528.168.639	
<i>Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025</i>																
Số dư đầu năm nay	7.900.000.000.000		20.596.132.358		584.805.790.270		456.710.341.181		186.526.831.496		7.498.889.073.334		16.647.528.168.639		16.647.528.168.639	
Lợi nhuận thuần trong năm	-		-		-		-		478.709.145.779		907.885.978.458		1.386.595.124.237		-	
Trích quỹ đầu tư phát triển	-		-		-		79.236.400.620		-		-		-		-	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-		-		-		-		(33.358.979.732)		(62.616.903.736)		-	
Thù lao HĐQT	-		-		-		-		-		(913.887.983)		(2.108.845.350)		(3.022.733.333)	
Cổ tức công bố	-		-		-		-		-		-		(653.786.131.260)		(653.786.131.260)	
Mua công ty con	-		-		-		-		(19.246.902.226)		1.603.516.500.330		1.584.269.598.104		-	
Thoái công ty con	-		-		-		-		-		(9.000.000)		(9.000.000)		-	
Chênh lệch tỷ giá	-		9.898.727.067		-		-		1.674.120.489		13.850.197.802		25.423.045.358		-	
Tặng/giảm khác	-		-		-		-		(303.704.628)		(661.698.477)		(965.403.105)		-	
Số dư cuối kỳ này	7.900.000.000.000		30.494.859.425		664.042.190.890		456.710.341.181		537.951.278.303		9.334.217.095.105		18.923.415.764.904		18.923.415.764.904	

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

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu kỳ kế toán</i>	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối kỳ kế toán</i>	7.900.000.000.000	7.900.000.000.000

23.3 Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	790.000.000	790.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	790.000.000	790.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	790.000.000	790.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	790.000.000	790.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	790.000.000	790.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

24 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	518.526.834.033	496.251.078.467

25 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Doanh thu từ sản xuất, kinh doanh VLXD	8.787.245.864.774	7.811.937.965.775
Doanh thu từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các dịch vụ phụ trợ khác	4.661.536.453.364	4.149.850.720.221
Doanh thu từ sản xuất và kinh doanh điện	-	211.896.632.477
Doanh thu cung cấp nước	977.201.633.778	594.399.968.012
Doanh thu Hợp đồng xây dựng	-	11.341.807.393
Doanh thu khác	89.370.777.898	78.351.248.280
	14.515.354.729.814	12.857.778.342.158

26 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chiết khấu thương mại	181.785.147.471	134.038.680.653
Hàng bán bị trả lại	23.955.804.928	9.335.662.748
Giảm giá hàng bán	1.161.654.279	1.752.355.038
	-	-
	206.902.606.678	145.126.698.439

27 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn từ sản xuất, kinh doanh VLXD	7.051.368.141.830	6.529.068.720.826
Giá vốn từ bán/cho thuê BĐS, hạ tầng KCN và các dịch vụ phụ trợ khác	2.297.911.803.984	1.843.902.737.931
Giá vốn từ sản xuất và kinh doanh điện	-	130.550.789.638
Giá vốn cung cấp nước	566.583.627.946	468.999.518.457
Giá vốn Hợp đồng xây dựng	180.554.119	7.854.560.682
Giá vốn khác	63.037.499.759	50.012.488.887
	9.979.081.627.638	9.030.388.816.421

29 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay, lãi trái phiếu	257.902.817.847	190.115.040.524
Lãi kinh doanh chứng khoán, lãi ủy thác đầu tư, hợp tác kinh doanh	50.303.982.730	293.393.144
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư dài hạn	-	423.391.326.598
Cổ tức, lợi nhuận được chia	6.464.066.760	5.890.342.500
Lãi do đánh giá lại các khoản đầu tư vào công ty con	29.430.725.032	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	16.555.490.476	20.296.240.042
Lãi bán ngoại tệ	258.572.000	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	5.982.051.799	1.738.325.114
	366.897.706.644	641.724.667.922

29 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	611.329.480.894	565.346.268.731
Phí Upas, phí và lãi mua hàng trả chậm, chiết khấu thanh toán	44.630.503.120	24.732.060.933
Hoàn nhập lỗ/Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.820.077.107	82.482.618.857
Lỗ chênh lệch tỷ giá	14.676.875.778	75.069.614.859
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	15.752.641.467	-
Lỗ do đánh giá lại khoản đầu tư vào công ty con	3.375.564.086	-
Phí bảo lãnh vay vốn	-	8.303.624.064
Chi phí tài chính khác	31.033.740.799	13.426.814.338
	722.618.883.251	769.361.001.782

30 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu (BH)	49.908.140.369	54.412.011.035
Chi phí nhân công (BH)	161.677.347.245	159.250.775.157
Chi phí khấu hao tài sản cố định (BH)	2.614.689.252	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài (BH)	485.595.261.582	249.609.375.075
Chi phí khác bằng tiền (BH)	220.560.001.598	399.005.512.966
Chi phí bảo hành/ Hoàn nhập dự phòng bảo hành	454.327.339	-
	920.809.767.385	862.277.674.233

31 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.518.898.563	-
Chi phí nhân công	429.079.615.340	414.093.554.215
Chi phí khấu hao tài sản cố định	33.221.855.668	-
Thuế, phí, lệ phí	17.664.513.079	-
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	(19.749.203.838)	-
Phân bổ lợi thế thương mại	188.348.254.454	178.269.312.524
Chi phí dịch vụ mua ngoài	161.942.782.411	117.777.272.423
Chi phí khác bằng tiền	291.484.756.261	295.033.118.231
Trích quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	40.000.000.000
	1.117.511.471.938	1.045.173.257.393

32 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	478.709.145.779	540.023.104.471
Các khoản điều chỉnh	-	(50.853.941.156)
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>	-	(50.853.941.156)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	478.709.145.779	489.169.163.315
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ kế toán	790.000.000	790.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	606	684

34 . NGHIỆP VỤ VÀ SƠ ĐƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty TNHH Titan Corporation	Công ty cùng Tập đoàn
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Bên liên quan của Thành viên HĐQT
Công ty SanVig - CTCP (1.3)	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hưng Yên	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vật liệu chịu lửa Viglacera Cầu Đường	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Công ty liên kết
Công ty Magno GMBH	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Vinafacade	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Công ty liên kết

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

Giao dịch phát sinh trong kỳ kế toán:

Bên liên quan	Giao dịch	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025 VND	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 VND
Công ty Cổ phần Tập đoàn Gelex	Doanh thu bán hàng hóa	-	867.044.741
	Mua hàng hóa và dịch vụ	2.259.368.396	27.437.441.490
	Cho vay	1.670.000.000.000	1.786.723.582.700
	Thu hồi khoản vay	3.839.723.582.700	457.000.000.000
	Lãi cho vay	84.554.103.127	119.832.188.150
	Đi vay	2.160.000.000.000	-
	Trả tiền vay	670.000.000.000	351.000.000.000
	Lãi đi vay	12.035.205.480	12.478.383.561
	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	45.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Cho vay	200.000.000.000	-
	Thu hồi khoản vay	200.000.000.000	-
	Lãi cho vay	4.589.178.082	-
	Đi vay	700.000.000.000	-
	Lãi đi vay	13.426.027.398	-
Công ty TNHH Kinh nổi Việt Nam	Doanh thu bán hàng hóa	4.323.456.382	6.795.621.550
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	Doanh thu bán hàng hóa	1.156.974.720	-
	Mua hàng hóa và dịch vụ	35.275.340.388	81.652.883.225
	Cổ tức nhận được	-	525.000.000
	Góp vốn	-	12.500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

Công ty SanVig - CTCP (1.3)	Doanh thu bán hàng hóa	3.441.665.370	65.123.608
	Cổ tức nhận được	-	544.989.939
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Doanh thu bán hàng hóa	1.042.548.508	1.137.532.145
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	Doanh thu bán hàng hóa	186.591.808	144.511.000
	Mua hàng hóa và dịch vụ	14.418.006.774	55.753.878.456
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	Mua hàng hóa và dịch vụ	-	141.444.438.616
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	Doanh thu bán hàng hóa	-	308.772.508.257
	Cho vay	194.897.402.048	-
	Lãi cho vay	5.190.144.514	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Doanh thu bán hàng hóa	128.501.901.000	-
	Cho vay	26.668.154.401	-
	Lãi cho vay	710.176.604	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	Doanh thu bán hàng hóa	-	5.596.000.000
	Cho vay	121.394.209.160	-
	Lãi cho vay	3.232.744.420	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	Cho vay	267.648.146.591	-
	Lãi cho vay	7.127.506.808	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	Doanh thu bán hàng hóa	568.446.208.650	-
	Cho vay	142.857.728.448	-
	Lãi cho vay	3.677.457.864	-
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	Doanh thu cung cấp dịch vụ	61.596.487.536	22.001.838.000

Số dư với bên liên quan

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

Bên liên quan	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Phải thu khách hàng ngắn hạn</i>		
Công ty SanVig - CTCP (1.3)	186.625.787	6.631.207.759
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	66.492.503	66.492.503
Công ty Cổ phần Gốm xây dựng Hưng Yên	1.613.021.675	1.613.021.675
Công ty Cổ phần Vật liệu chịu lửa Viglacera Cầu Đuống	1.045.739.585	1.045.739.585
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	-	66.210.880
Công ty Cổ phần Vinafacade	3.251.146.276	3.251.146.276
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	161.998.135	947.803.785
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	293.200.000	300.000.000
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	29.089.471.950	9.145.980.900
	35.707.695.911	23.067.603.363
<i>Phải thu khách hàng dài hạn</i>		
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	2.142.749.698	2.142.749.698
	2.142.749.698	2.142.749.698
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<i>Trả trước người bán</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	244.594.036	244.594.036
Công ty Cổ phần Viglacera Hạ Long II	-	1.313.905.941
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	500.000.000	4.266.499.134
	744.594.036	5.824.999.111

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX

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

Báo cáo tài chính hợp nhất
Quý 4/2025

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Phải thu khác</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	35.445.804.588
Công ty TNHH Một thành viên Năng lượng Gelex Ninh Thuận	-	47.053.301
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	2.753.819.321	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	34.400.417.177	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	10.785.570.385	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	4.421.234.214	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	604.965.255	-
Công ty Cổ phần Vật liệu chịu lửa Viglacera Cầu Đuống	2.701.986.296	2.701.986.296
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	2.006.710.000	2.006.710.000
Công ty Cổ phần Nước sạch Tây Hà Nội	750.952.000	750.952.000
	58.425.654.648	40.952.506.185
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	1.349.723.582.700
	-	1.349.723.582.700
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	-	820.000.000.000
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1	121.394.209.160	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh)	267.648.146.591	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh)	142.857.728.448	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên)	194.897.402.048	-
Công Ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	26.668.154.401	-
	753.465.640.648	820.000.000.000
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Phải trả người bán</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	97.438.573	-
Công ty Cổ phần Gạch ngói Từ Sơn	212.889.794	264.377.196
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xuất nhập khẩu Viglacera	46.892.718.118	57.280.103.807
Công ty Cổ phần Vinafacade	1.162.476.935	1.162.476.935
Công ty Cổ phần Viglacera Đông Triều	-	1.047.613.536
	48.365.523.420	59.754.571.474
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Phải trả khác</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	43.940.474.945	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	13.426.027.398	-
	57.366.502.343	-
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Vay</i>		
Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX	1.490.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Điện lực Gelex	700.000.000.000	-
	2.190.000.000.000	-

35 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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.

36 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.



Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Người lập



Nguyễn Thị Hoàng Ngân
Kế toán trưởng



Lương Thanh Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2026



GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

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

Phone:

Fax:



CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

4TH QUARTER OF 2025

HANOI, JANUARY 2026



CONTENTS

	Pages
Consolidated financial statements	02-48
Consolidated Statement of Financial Position	02-05
Consolidated Statement of Income	06-07
Consolidated Statement of Cash flows	08-09
Notes to the Consolidated Financial Statements	10-48

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at 31 December 2025*

Code	ASSETS	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. CURRENT ASSETS		20,322,414,484,251	12,103,232,574,018
110	I. Cash and cash equivalents	3	4,991,772,704,835	3,216,476,205,111
111	1. Cash		1,976,403,583,340	1,298,954,312,762
112	2. Cash equivalents		3,015,369,121,495	1,917,521,892,349
120	II. Short-term investments	4	3,300,002,818,021	439,488,532,083
121	1. Trading securities		205,201,017,222	-
122	2. Provision for diminution in value of trading securities		(14,438,251,740)	-
123	3. Held to maturity investments		3,109,240,052,539	439,488,532,083
130	III. Short-term accounts receivable		2,602,316,381,711	2,999,197,147,281
131	1. Short-term trade receivables	5	994,557,684,867	1,026,936,427,112
132	2. Short-term prepayments to suppliers		504,109,953,005	246,169,758,412
135	3. Short-term loan receivables	6	400,450,000,000	1,350,173,582,700
136	4. Other short-term receivables	7	1,077,407,528,277	675,720,193,019
137	5. Short-term provision for doubtful debts		(374,208,784,438)	(299,802,813,962)
140	IV. Inventories	8	8,675,919,569,807	4,669,346,959,793
141	1. Inventories		8,903,612,995,525	4,797,075,068,684
149	2. Provision for devaluation of inventories		(227,693,425,718)	(127,728,108,891)
150	V. Other current assets		752,403,009,877	778,723,729,750
151	13. Short-term prepayments	-	31,427,189,449	29,858,610,600
152	14. Value added tax deductibles		706,244,607,941	719,224,478,715
153	15. Taxes and other receivables from the State budget		14,731,212,487	29,640,640,435

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at 31 December 2025**(continue)*

Code	ASSETS	Note	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
200	B. NON-CURRENT ASSETS		26,512,445,342,408	23,472,572,682,371
210	I. Long-term receivables		1,745,463,036,283	1,098,947,733,058
211	1. Long-term trade receivables	5	4,266,810,286	4,266,810,286
212	2. Long-term prepayments to suppliers		183,899,754	-
215	3. Long-term loan receivables	6	753,465,640,648	820,000,000,000
216	4. Other long-term receivables	7	1,068,609,512,518	274,680,922,772
219	5. Long-term provision for doubtful debts		(81,062,826,923)	-
220	II. Fixed assets		11,325,245,666,615	11,292,296,376,876
221	1. Tangible fixed assets	10	10,476,770,284,840	10,474,888,693,504
222	- Costs		21,415,118,701,195	18,983,540,475,351
223	- Accumulated depreciation		(10,938,348,416,355)	(8,508,651,781,847)
224	2. Finance lease assets	11	280,254,026,207	287,897,552,481
225	- Historical costs		284,454,272,251	335,805,927,142
226	- Accumulated depreciation		(4,200,246,044)	(47,908,374,661)
227	3. Intangible fixed assets	12	568,221,355,568	529,510,130,891
228	- Costs		842,737,920,881	677,418,585,888
229	- Accumulated amortisation		(274,516,565,313)	(147,908,454,997)
230	III. Investment properties	13	2,576,352,712,945	2,237,097,312,333
231	- Costs		15,014,084,659,506	13,497,434,746,663
232	- Accumulated depreciation		(12,437,731,946,561)	(11,260,337,434,330)
240	IV. Long-term assets in progress		7,178,127,183,378	6,369,418,197,257
242	1. Construction in progress	9	7,178,127,183,378	6,369,418,197,257
250	V. Long-term financial investments	14	1,669,534,748,375	808,072,039,368
252	1. Investments in joint ventures, associates		1,538,803,954,054	677,341,245,049
253	2. Equity investments in other entities		198,074,399,557	130,192,008,103
254	3. Provision for impairment of long-term financial investments		(69,095,905,236)	(1,213,513,784)
255	4. Held to maturity investments		1,752,300,000	1,752,300,000
260	VI. Other long-term assets		2,017,721,994,812	1,666,741,023,479
261	13. Long-term prepaid expenses		1,090,554,225,269	688,532,186,399
262	31. Deferred tax assets		10,163,490,037	10,132,764,986
263	32. Long-term equipment and spare parts for replacement		4,846,963,656	4,834,503,690
269	33. Good will	15	912,157,315,850	963,241,568,404
270	TOTAL ASSETS		46,834,859,826,659	35,575,805,256,389

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION*As at 31 December 2025**(continue)*

Code	RESOURCES	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. LIABILITIES		27,874,374,936,912	18,889,294,874,915
310	I. Current liabilities		12,127,177,742,237	9,182,169,743,796
311	1. Short-term trade payables	16	1,911,649,975,626	1,798,268,248,120
312	2. Short-term advances from customers		1,398,116,518,323	1,919,276,372,631
313	3. Taxes and amounts payable to the State budget	17	494,893,486,089	408,468,161,061
314	4. Payables to employees		415,948,816,602	331,343,402,228
315	5. Short-term accrued expenses	18	1,308,077,613,196	1,172,287,089,874
318	6. Short-term unrealised revenue	19	143,567,051,297	41,004,429,818
319	7. Other current payables	20	309,714,302,703	367,080,418,654
320	8. Short-term loans and finance lease liabilities	22	5,856,459,103,906	2,870,332,063,188
321	9. Short-term provisions for payables	21	33,913,426,772	31,516,682,782
322	10. Bonus and welfare fund		254,837,447,723	242,592,875,440
330	II. Long-term liabilities		15,747,197,194,675	9,707,125,131,119
332	1. Long-term prepayments from customers		-	193,091,191,681
333	2. Long-term accrued expenses	18	202,776,000,335	249,763,971,127
336	3. Long-term unrealised revenue	19	2,534,504,234,934	2,538,976,435,988
337	4. Other long-term payables	20	114,329,474,384	58,783,034,981
338	5. Long-term loans and finance lease liabilities	22	11,623,954,377,789	5,177,370,785,881
341	6. Deferred tax liabilities		747,794,890,283	624,389,447,284
342	7. Long-term provisions	21	159,185,111,244	435,226,216,857
343	8. Science and technology development fund		364,653,105,706	429,524,047,320

CONSOLIDATED STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

(continue)

Code	RESOURCES	Note	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
400	D. OWNER'S EQUITY		18,960,484,889,747	16,686,510,381,474
410	I. Owner's equity	23	18,923,415,764,904	16,647,528,168,639
411	1. Owners' contributed capital		7,900,000,000,000	7,900,000,000,000
411a	0 Ordinary shares with voting rights		7,900,000,000,000	7,900,000,000,000
417	2. Exchange rate differences		30,494,859,425	20,596,132,358
418	3. Investment and development fund		664,042,190,890	584,805,790,270
420	4. Other reserves		456,710,341,181	456,710,341,181
421	5. Retained earnings		537,951,278,303	186,526,831,522
421a	0 Retained earnings accumulated to the prior year end		59,242,132,524	(353,496,272,949)
421b	0 Retained earnings of the current year		478,709,145,779	540,023,104,471
429	7. Non controlling interest		9,334,217,095,105	7,498,889,073,308
430	II. Other capital and funds		37,069,124,843	38,982,212,835
432	1. Funds that forming fixed assets.		37,069,124,843	38,982,212,835
440	TOTAL CAPITAL		46,834,859,826,659	35,575,805,256,389


 Nguyen Thi Hoang Ngan
 Preparer


 Nguyen Thi Hoang Ngan
 Chief Accountant


 Luong Thanh Tung
 Chief Executive Officer
 Hanoi, 30 January 2026



CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

4th Quarter of 2025

Co de	ITEMS	Note	4th Quarter of 2025		Quý 4/2024		For the 12 month period ended 31 December 2025		For the 12 month period ended 31 December 2024	
			VND		VND		VND		VND	
01	1. Gross revenue from goods sold	25	4,290,270,364,638		3,931,967,173,324		14,515,354,729,814		12,857,778,342,158	
02	2. Deductions	26	(19,619,669,249)		46,544,350,763		206,902,606,678		145,126,698,439	
10	Net revenue from goods sold and services rendered		4,309,890,033,887		3,885,422,822,561		14,308,452,123,136		12,712,651,643,719	
11	4. Cost of goods sold and services rendered	27	2,873,456,730,358		2,599,336,006,633		9,979,081,627,638		9,030,388,816,421	
20	5. Gross profit from goods sold and services rendered		1,436,433,303,530		1,286,086,815,928		4,329,370,495,498		3,682,262,827,298	
21	6. Finance income	28	132,135,710,454		76,357,465,123		366,897,706,644		641,724,667,922	
22	7. Finance expenses	29	370,851,801,785		20,041,474,356		722,618,883,251		769,361,001,782	
23	- In which: Interest expense and bond issuance cost		190,828,701,228		128,782,807,338		611,329,480,894		565,346,268,731	
24	8. Shares of net profit from associates		7,303,610,212		(893,623,114)		3,749,324,367		(74,703,382,200)	
25	9. Selling expenses	30	254,637,060,250		297,244,038,392		920,809,767,385		862,277,674,233	
26	10 General and administrative expenses	31	338,069,480,818		323,143,683,212		1,117,511,471,938		1,045,173,257,393	
30	11. Operating profit		612,314,281,343		721,121,461,977		1,939,077,403,935		1,572,472,179,612	
31	12. Other income		78,044,368,453		87,274,285,765		145,021,666,757		155,469,376,720	
32	13. Other expenses		19,010,195,199		54,781,944,222		57,117,574,706		102,846,278,261	

CONSOLIDATED STATEMENT OF INCOME

4th Quarter of 2025

Co de	ITEMS	Note	4th Quarter of 2025	Quý 4/2024	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
			VND	VND	VND	VND
40	14. Profit from other profit		59,034,173,254	32,492,341,543	87,904,092,051	52,623,098,459
50	15. Accounting profit before tax		671,348,454,597	753,613,803,520	2,026,981,495,986	1,625,095,278,071
51	16. Current corporate income tax expenses	24	208,626,612,308	142,908,013,159	518,526,834,033	496,251,078,467
52	17. Deferred tax income		60,090,499,684	27,003,088,258	121,859,537,716	30,092,312,561
60	18. Net profit after tax		402,631,342,604	583,702,702,102	1,386,595,124,237	1,098,751,887,043
61	19. Profit after tax attributable to the Holding Company		41,359,016,785	330,158,056,625	478,709,145,779	540,023,104,471
62	20. Profit after tax attributable to non-controlling shareholders		361,272,325,820	253,544,645,477	907,885,978,458	558,728,782,572
70	21. Basic earnings per share	32			606	684



Nguyen Thi Hoang Ngan
Preparer

Nguyen Thi Hoang Ngan
Chief Accountant

Luong Thanh Tung
Chief Executive Officer
Hanoi, 30 January 2026

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS*for accounting period from 01/10/2025 to 31/12/2025**(Under indirect method)*

Co de	ITEMS	Note	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
			VND	VND
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	1. Profit before tax		2,026,981,495,986	1,625,095,278,071
	2. Adjustments for			
02	- Depreciation and		2,679,968,528,452	2,517,975,321,778
03	- Provision/(reversal of provision)		(136,750,864,500)	(67,011,112,883)
04	- Foreign exchange loss arising from translating foreign currency items		(10,182,047,063)	5,527,098,754
05	- Profits from investing activities		(265,154,710,721)	(450,959,414,330)
06	- Interest expenses and bond issuance cost		611,329,480,894	565,346,268,731
07	- Other adjustments		(46,753,250,684)	40,000,000,000
08	3. Operating profit before movements in working capital		4,859,438,632,364	4,235,973,440,121
09	- Increase/Decrease in receivables		(1,508,508,606,859)	(214,034,431,623)
10	- Increase/Decrease in inventory		527,692,876,919	474,259,342,051
11	- Increase/Decrease in payables (excluding interest payables, enterprise income tax		223,739,887,182	860,081,395,282
12	- Increase/Decrease in prepaid expenses		(393,290,704,799)	54,362,995,273
13	- Increase/Decrease in trading securities		(205,201,017,222)	-
14	- Interest expenses paid		(539,829,236,593)	(582,595,477,782)
15	- Corporate income tax paid		(447,199,354,502)	(470,549,562,727)
16	- Other receipts from operating activities		-	-
17	- Other cash outflows		(72,162,076,975)	(118,846,220,665)
20	Net cash generated by operating activities		2,444,680,399,515	4,238,651,479,930
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets		(4,071,401,727,080)	(3,146,660,960,855)
22	2. Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets		3,324,593,707	336,075,000
23	3. Cash outflow for lending, buying debt instruments of other entities		(3,374,729,297,890)	(2,731,073,878,465)
24	4. Cash recovered from lending, selling debt instruments of other entities		2,121,235,719,486	1,588,554,476,684
25	5. Equity investments in other entities		(2,133,821,749,841)	(512,585,670,804)
26	6. Cash recovered from investments in other entities		-	2,295,586,441,026
27	7. Interest earned, dividends and profits received		277,697,717,528	147,379,595,822
30	Net cash generated by investing activities		(7,177,694,744,090)	(2,358,463,921,592)

CONSOLIDATED STATEMENT OF CASH FLOWS*for accounting period from 01/10/2025 to 31/12/2025**(Under indirect method)*

Co de	ITEMS	Note	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
			VND	VND
	III CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	1. Proceeds from share issue, owners' contributed capital and treasury shares sale		-	3,000,000
32	1. Repayment of contributions capital and repurchase of stock issued		-	-
33	2. Proceeds from borrowings		17,881,379,563,113	9,285,002,037,077
34	3. Repayment of borrowings		(10,665,290,562,208)	(9,594,610,303,623)
35	4. Repayment of financial principal		(76,123,368,279)	(69,177,146,676)
36	5. Dividends and profits paid		(644,806,307,032)	(387,909,544,630)
40	<i>Net cash used in financing activities</i>		<i>6,495,159,325,594</i>	<i>(766,691,957,852)</i>
50	Net (decrease)/increase in cash and cash equivalents for the p		1,762,144,981,019	1,113,495,600,486
60	Cash and cash equivalents at beginning of the year		3,216,476,205,111	2,080,053,188,838
61	Effects of changes in foreign exchange rates		13,151,518,705	22,927,415,787
70	Cash and cash equivalents at end of the year	3	<u>4,991,772,704,835</u>	<u>3,216,476,205,111</u>



Nguyen Thi Hoang Ngan
Preparer



Nguyen Thi Hoang Ngan
Chief Accountant



Luong Thanh Tung
Chief Executive Officer

Hanoi, 30 January 2026

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS*4th Quarter of 2025***1. GENERAL INFORMATION****Structure of ownership**

GELEX Infrastructure Joint Stock Company (the "Company") is incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Enterprise Registration Certificate No. 0107652657 issued by Hanoi Department of Finance (formerly known as Hanoi Authority for Planning and Investment) on 05 December 2016 and its amendments, with the latest being the 13th amendment dated 19 January 2026.

The parent company of the Company is GELEX Group Joint Stock Company.

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

Principal activities

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

Normal production and business cycle

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

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

For other activities, the Company's normal production and business cycle is carried out for a time period of 12 months or less.

The Company's structure

As at 31 December 2025, details of the Company's direct subsidiaries and associates are as follows:

(Ownership interest and voting rights are presented based on the Company's direct ownership percentage.)

- Direct subsidiaries

Subsidiaries	Address	Proportion of direct ownership interest	Proportion of voting power held	Principal activities
Song Da Water Investment Joint Stock Company	Phu Tho	62,46%	62,46%	Clean water production and supply
Viglacera Company - Joint Stock Company ("Viglacera")	Hanoi	50,21%	50,21%	Producing and trading building materials,
Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company	Ho Chi Minh	65,05%	65,05%	Construction of civil works, industrial works, transportation, irrigation works
Titan Hai Phong Joint Stock Company	Hai Phong	70,00%	70,00%	Investment and trading of infrastructure of industrial parks

FIH (Vietnam) Limited Liability Company	Ho Chi Minh	100,00%	100,00%	Management Consulting Services
- Direct associates				
Associates	Address	Proporti on of direct	Proporti on of voting	Principal activities
Western Hanoi Water Joint Stock Company	Ha Noi	50,00%	50,00%	Clean water production and supply
TITAN Corporation Limited	Ha Noi	49,00%	49,00%	Management Consulting Services investment in and trading of industrial parks infrastructure
Viglacera Phu Tho Joint Stock Company	Ha Noi	42,42%	42,42%	
Kim Trang Import-Export Materials Joint Stock Company	Hai Phong	30,70%	30,70%	Real estate business

- Some subsidiaries of the Company also has subsidiaries, joint ventures and associates with specific information on proportion of ownership interest and proportion of voting power held as follows:

(Ownership interest and voting rights are presented based on the direct ownership percentage held by the Company's subsidiaries.)

Viglacera Company - Joint Stock Company ("Viglacera")

Subsidiaries	Address	Proporti on of direct ownersh	Proporti on of voting power	Principal activities
Dap Cau Sheet Glass JSC	Bac Ninh	86,41%	86,41%	Manufacturing and trading glass
Viglacera Glass Erection Co., Ltd	Bac Ninh	86,41%	86,41%	Producing and trading glass and glass materials
Vietnam Float Glass Co., Ltd. (**)	Bac Ninh	100,00%	100,00%	Producing and trading glass and glass materials
Phu My Ultra Clear Float Glass Co., Ltd.	Vung Tau	65,00%	65,00%	Producing and trading glass and glass materials
Viglacera Mineral Joint Stock Company	Yen Bai	51,00%	51,00%	Mining and trading of minerals
Viglacera Viet Tri Joint Stock Company	Vinh Phuc	92,82%	92,82%	Manufacturing and trading porcelain bathroom ware and accessories
Viglacera Thanh Tri Porcelain Joint Stock Company	Ha Noi	59,96%	59,96%	Manufacturing and trading porcelain bathroom ware and accessories

Viglacera Trading Joint Stock Company	Ha Noi	62,66%	62,66%	Trading of porcelain bathroom ware, faucets, construction materials
Viglacera Thang Long JSC	Vinh Phuc	51,07%	51,07%	Production and trading of tiles
Viglacera Tien Son Joint Stock Company	Bac Ninh	51,00%	51,00%	Ship building and float structure fabrication
Viglacera Hanoi Joint Stock Company	Hai Noi	51,00%	51,00%	Production and trading of tiles
Viglacera AAC Joint Stock Company	Ha Noi	96,19%	96,19%	Production of pressure-resistant bricks
Viglacera Ceramic Tiles Trading JSC	Ha Noi	51,02%	51,02%	Trading granite brick
Viglacera Packings & Brake Linings Joint Stock Company	Hai Noi	51,00%	51,00%	Manufacturing and trading packaging, brake pads
Viglacera Ha Long Joint Stock Company	Quang Ninh	50,48%	50,48%	Clay tile production and trading
Tu Liem Joint Stock Company	Hai Noi	55,92%	55,92%	Clay tile production and trading
382 Dong Anh Joint Stock Company	Dong Anh	51,00%	51,00%	Clay tile production and trading
Huu Hung Ceramic Construction JSC	Ha Noi	51,00%	51,00%	Clay tile production and trading
Viglacera Can Loc JSC	Ha Tinh	57,12%	57,12%	Production of building materials
Viglacera Van Hai Joint Stock Company	Quang Ninh	98,17%	98,17%	Sand mining and trading, tourism
Viglacera Consulting Joint Stock Company	Ha Noi	76,89%	76,89%	Project planning, designing works
Viglacera Yen My Infrastructure Construction Co., Ltd.	Hung Yen	60,00%	60,00%	Investment in construction, business of industrial park infrastructure
Viglacera Yen My Infrastructure Construction Company Limited	Hung Yen	60,00%	60,00%	Construction investment
CHAO JSC	Ha Noi	100,00%	100,00%	Investment in and trading of industrial
ViMariel Company - JSC	CuBa	99,95%	99,95%	Investment in and trading of industrial
Viglacera Thai Nguyen JSC	Thai Nguyen	59,94%	59,94%	Investment in and trading of industrial
Viglacera Hung Yen JSC	Hung Yen	25,61%	25,61%	Investment in and trading of industrial parks infrastructure

VIHOCE Tien Duong Investment Joint Stock Company	Ha Noi	27,61%	27,61%	Investment in and trading of industrial parks infrastructure
Viglacera Phu Tho Joint Stock Company	Ha Noi	68,54%	68,54%	Investment in and trading of industrial parks infrastructure
Viglacera Sanitary ware Company Limited	Ha Noi	50,21%	50,21%	Wholesale of construction materials and equipment
Subsidiaries	Address	Proporti on of direct	Proporti on of indirect	Principal activities
Viglacera Cau Duong Refractory Materials Joint Stock Company	Hà Nội	25,00%	25,00%	Manufacture and trading of refractory bricks
Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	Bac Ninh	24,93%	24,93%	Manufacture and trading of bricks
Viglacera Ha Long I Joint Stock Company (Yen Hung Ceramic)	Quang Ninh	26,00%	26,00%	Manufacture and trading of construction ceramics
SanVig Joint Stock Company	CuBa	21,43%	21,43%	Manufacture and trading of sanitary ware and accessories
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock	Hà Nội	25,00%	25,00%	Import- export trading
<i>Công ty TNHH FIH (Vietnam)</i>				
Subsidiaries	Address	Proporti on of	Proporti on of	Principal activities
G&F Residence Company Limited	Ho Chi Minh	100,00%	100,00%	Management Consulting Services
FPMS (Vietnam) Limited Liability Company	Ho Chi Minh	100,00%	100,00%	Management Consulting Services
<i>Công ty TNHH FIH (Vietnam)</i>				
Subsidiaries	Address	Proporti on of	Proporti on of	Principal activities
Kim Trang Import-Export Materials Joint Stock Company	Hai Phong	70,00%	70,00%	Real estate business
<i>Titan Hai Phong Joint Stock Company</i>				
Subsidiaries	Address	Proporti on of	Proporti on of	Principal activities
Petro Interior & Exterior Equipment Joint Stock Company	Ho Chi Minh	20,00%	20,00%	Trading of interior and exterior equipment

Binh Son Petroleum Construction Joint Stock Company	Ho Chi Minh	49,00%	49,00%	Construction and installation,
---	-------------	--------	--------	--------------------------------

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

Purchase of privately placed shares of Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company ("PXL")

Pursuant to Resolution No. 04/2024/NQ-HĐQT dated 15 March 2024, the Company's Board of Directors approved the implementation of the policy to purchase shares offered privately by PXL. On 24 February 2025, the Company completed the transfer of funds to purchase 93,423,288 shares of PXL for a total amount of VND 934,232,880,000 in PXL's private share offering. Following this transaction, the Company's ownership in PXL increased to 65.00%, and PXL became a direct subsidiary of the Company.

Capital contribution to establish Titan Hai Phong Joint Stock Company ("Titan Hai Phong")

Pursuant to Resolutions No. 09/2025/NQ-HĐQT dated 18 March 2025 the Company's Board of Directors approved the capital contribution plan to establish Titan Hai Phong with a charter capital of VND 488,860,000,000, of which the Company's contribution was VND 239,541,400,000 (equivalent to 49% of the charter capital). Titan Hai Phong was established under Enterprise Registration Certificate No. 0202280462 issued by the Department of Planning and Investment (now the Department of Finance) of Hai Phong City on 29 March 2025. On 16 April 2025, the Company completed the capital contribution, thereby making Titan Hai Phong an associate company of the Company from that date.

Capital contribution to establish FIH (VIETNAM) Company Limited ("FIH")

Pursuant to Resolutions No. 46/2025/NQ-HĐQT dated 12 August 2025 the Company's Board of Directors approved the capital contribution plan to establish FIH (VIETNAM) with a charter capital of VND 2,200,000,000,000, of which the Company's contribution was VND 2,200,000,000,000 (equivalent to 100% of the charter capital). FIH was established under Enterprise Registration Certificate No. 0319116584 issued by the Department of Planning and Investment (now the Department of Finance) of Ho Chi Minh City on 20 August 2025. On 16 April 2025, the Company completed the capital contribution, thereby making FIH a subsidiary of the Company from that date.

Acquisition of Shares in Kim Trang Import-Export Materials Joint Stock Company ("Kim Trang")

Pursuant to Resolution No. 52A/2025/NQ-HĐQT dated 22 August 2025, the Company's Board of Directors approved the transaction to acquire 30.698% of the charter capital of Kim Trang Import-Export Materials Joint Stock Company from two individual shareholders. On 06 November 2025, the Company completed the payment to execute this transaction.

G&F Co., Ltd. ("G&F") — an indirect subsidiary of the Company — also completed its acquisition of shares in Kim Trang on 06 November 2025. Accordingly, Kim Trang became an indirect subsidiary of the Company.

Purchase of contributing capital in TITAN Corporation Limited ("Titan Corp")

Pursuant to Resolution No. 44/2025/NQ-HĐQT dated 6 August 2025, the Company's Board of Directors approved the transaction to acquire 49% of the charter capital of Titan Corporation Limited from GELEX Group Joint Stock Company. On 15 September 2025, the Company completed the transfer of funds for this transaction and recorded Titan Corp as an associate company from that date.

Merger of CHAO – Viglacera Co., Ltd. ("CHAO")

Pursuant to Resolution No. 02/ICT-NQĐHĐCĐ dated 29 May 2024, the General Meeting of Shareholders of Viglacera Corporation – JSC, a subsidiary of the Company, approved the plan to merge CHAO – Viglacera Co., Ltd., an indirect subsidiary of the Company, into Viglacera Corporation – JSC. In the first quarter of 2025, the Company completed the above merger.

Acquisition of Additional Capital Contribution in Vietnam Float Glass Co., Ltd. ("VFG")

On 05 June 2025, Viglacera Corporation – JSC, a subsidiary of the Company, completed the acquisition of an additional 64.706% equity interest in VFG from Nippon Sheet Glass Co., Ltd., thereby increasing its voting rights in VFG to 100%.

According to Enterprise Registration Certificate No. 2300103345 (7th amendment) dated 09 June 2025, VFG is a single-member limited liability company wholly owned by Viglacera Corporation – JSC.

Capital Contribution for the Establishment of Viglacera Hung Yen Joint Stock Company ("Hung Yen")

Pursuant to Resolution No. 191/TCT-HĐQT dated 18 October 2022 of the Board of Directors of Viglacera Corporation – JSC, a subsidiary of the Company, approving the establishment plan and investment policy for the incorporation of Viglacera Hung Yen Joint Stock Company ("Viglacera Hung Yen"), and Resolution No. 141/TCT-HĐQT dated 19 May 2025 approving the capital contribution to Viglacera Hung Yen, Viglacera Corporation – JSC has completed its capital contribution by bank transfer in the amount of VND 178,500,000,000 on 10 June 2025. Accordingly, Viglacera Hung Yen officially became a subsidiary of Viglacera Corporation – JSC as from this date.

Capital Contribution for the Establishment of VIHOCE Tien Duong Investment Joint Stock Company ("VIHOCE")

Pursuant to Resolution No. 210/TCT-HĐQT dated 21 August 2025, the Board of Directors of Viglacera Corporation – JSC, a subsidiary of the Company, approved the capital contribution for the establishment of VIHOCE Tien Duong Investment Joint Stock Company. As at the reporting date, the Company is in the process of completing the capital contribution in accordance with regulations.

Capital Contribution for the Establishment of Viglacera Phu Tho Joint Stock Company ("Phu Tho")

Pursuant to Resolution No. 182/TCT-HĐQT dated 09 October 2024, the Board of Directors of Viglacera Corporation – JSC, a subsidiary of the Company, approved the capital contribution for the establishment of Viglacera Phu Tho Joint Stock Company. According to Enterprise Registration Certificate No. 2601132364 dated 24 July 2025, the charter capital of Viglacera Phu Tho is VND 600,000,000,000. As at the reporting date, the Company is in the process of completing the capital contribution.

Capital Contribution for the Establishment of Viglacera Sanitary Ware Equipment One Member Co., Ltd. ("VIGSA")

Pursuant to Resolution No. 266/TCT-HĐQT dated 06 October 2025 of the Board of Directors of Viglacera Corporation regarding the approval for the establishment of Viglacera Sanitary Ware Equipment One Member Co., Ltd. ("VIGSA"); Resolution No. 345/TCT-HĐQT dated 28 November 2025 approving the transfer of all assets and capital from the branch to the Corporation and the handover of contributed assets to VIGSA; and Resolution No. 363/TCT-HĐQT dated 25 December 2025 approving the cash capital contribution to VIGSA, Viglacera Corporation – JSC, a subsidiary of the Company, completed its capital contribution by bank transfer in the amount of VND 486,000,000,000 in the fourth quarter of 2025.

2 . SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**2.1 . Accounting period and accounting currency**

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

The Group maintains its accounting records in VND.

2.2 . Accounting convention

The accompanying consolidated financial statements, expressed in Vietnam Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to interim consolidated financial reporting.

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

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

2.3 . Basis of consolidation

The consolidated financial statements incorporate the financial statements of the Company and enterprises controlled by the Company (its subsidiaries) For the 12 month period ended 31 December 2025. Control is achieved where the Company has the power to govern the financial and operating policies of an investee enterprise so as to obtain benefits from its activities.

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

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

Intragroup transactions and balances are eliminated in full on consolidation.

Non-controlling interests consist of the amount of those non-controlling interests at the date of the original business combination (see below) and the non-controlling interests' share of changes in equity since the date of the combination. Losses in subsidiaries are respectively attributed to the non-controlling interests even if this results in the non-controlling interests having a deficit balance.

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

2.4 . Business combinations and goodwill

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

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

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

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

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

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

2.5 . Investments

Investments in associates

An associate is an entity over which the Company has significant influence and that is neither a subsidiary nor an interest in joint venture. Significant influence is the power to participate in the financial and operating policy decisions of the investee but not control or joint control over those policies.

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

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

Interests in joint ventures

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

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

2.6 . Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand and bank demand deposits, cash in transit and short-term, highly liquid investments (not exceeding 3 months) that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value

2.7 . Financial investments

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments comprise investments that the Company has the positive intent or ability to hold to maturity, including term deposits, bonds and other held-to-maturity investments.

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

Held-to-maturity investments are measured at cost less provision for impairment of held- to- maturity investments.

Provision for impairment of held-to-maturity investments is made in accordance with prevailing accounting regulations

Loan receivables

Loan receivables are measured at cost less provision for doubtful debts. Provision for doubtful debts relating to loan receivables is made in accordance with prevailing accounting regulations.

Equity investments in other entities

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

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

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

2.8 . Receivables

Receivables represent the amounts recoverable from customers or other debtors and are stated at book value less provision for doubtful debts.

Provision for doubtful debts is made for receivables that are overdue and likely unrecoverable, or when the debtor is in dissolution, in bankruptcy, or is experiencing similar difficulties and so may be unable to repay the debt.

2.9 . Inventories

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

Cost comprises:

- For the production of construction materials: direct materials and where applicable, direct labour costs and those overheads that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

- For trading activities: the cost of purchases and other directly related costs of inventory acquisition.

- For real estate and construction inventories: land use fee, site clearance and compensation expenses, construction expenses, interest expenses, direct expenses and related general expenses incurred during the construction of the projects.

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

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

Inventories are accounted using the perpetual inventory method.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

2.10 . Construction in progress

Properties in the course of construction for production, rental or administrative purposes, or for other purposes, are carried at cost including costs that are necessary to form the assets in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

2.11 . Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation

The costs of purchased tangible fixed assets comprise their purchase prices and any directly attributable costs of bringing the assets to their working condition and location for their intended use.

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

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

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

2.12 . Intangible assets

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

2.13 . Depreciation and amortisation

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

Buildings and structures	05 - 50 years
Machinery and equipment	05 - 20 years
Means of transportation	06 - 30 years
Administration equipment and tool	05 - 10 years
Computer software	03 - 08 years
Copyrights, patents	03 - 12 years
Land use right with definite term	10 - 50 years
Land use right with indefinite term	No amortisation
Compensation and ground leveling	40 - 50 years
Resources exploitation rights	10 - 43 years
Other assets	03 - 20 years

2.14 . Leasing

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

The Company as lessor

Rental income from operating leases is recognised on a straight-line basis over the term of the relevant lease. Initial direct costs incurred in negotiating and arranging an operating lease are added to the carrying amount of the leased asset and recognised on a straight-line basis over the lease term.

The Company as lessee

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

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

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

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

2.15 . Investment properties

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

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

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

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

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

2.16 . Prepayments

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

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

2.17 . Accrued expenses

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

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

2.18 . Payable provisions

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

2.19 . Short-term advances from customers

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

2.20 . Unearned revenue

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

2.21 . Foreign currencies

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

2.22 . Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Revaluation surplus (deficit) of assets represents differences arising from the parent company's recognition of increases in the value of investments in subsidiaries and associates when determining enterprise value for equitization purposes and upon revaluation at the time of conversion to a joint stock company. These differences are offset against the revaluation surplus (deficit) of assets in the consolidated financial statements in accordance with Circular No. 202/2014/TT-BTC dated 22 December 2014.

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

2.23 . Treasury shares

Equity instruments repurchased by the Company (treasury shares) are recognized at cost and deducted from equity. The Company does not recognize any gain or loss on the purchase, sale, reissuance, or cancellation of its own equity instruments.

2.24 . Profit distribution

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

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

► *Investment and Development Fund*

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

► *Bonus and Welfare Fund*

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

► *Dividends*

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

2.25 . Revenue recognition

Revenue from goods sold

Revenue from sale of goods shall be recognized when all the following conditions have been satisfied:

- The entity has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the goods;
- The entity retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the goods sold;
- The amount of revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity; and
- The cost incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

Revenue from services rendered

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

- The amount of the revenue can be measured reliably;
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the entity;
- The percentage of completion of the transaction at the interim consolidated balance sheet date can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from sale of real estate

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

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

Revenue from long-term lease of real estate

The Company applies Circular No. 200/2014/TT-BTC dated 22 December 2014 of the Ministry of Finance on guiding the accounting regime for enterprise to record revenues from asset leasing. Accordingly, in case the rental period accounts for more than 90% of the useful life of the property, the Company records one-time revenue for the entire amount of rental fees received in advance if all following conditions are satisfied:

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

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

Financial income

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

Dividends

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

Construction contracts

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

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

2.26 . Borrowing costs

Borrowing costs are recognised in the interim consolidated income statement in the period when incurred unless they are capitalised in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs". Accordingly, borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale.

2.27 . Taxation

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the period. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the interim consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods (including loss carried forward, if any) and it further excludes items that are never taxable or deductible.

Deferred tax is recognised on significant differences between carrying amounts of assets and liabilities in the interim consolidated financial statements and the corresponding tax bases used in the computation of taxable profit and is accounted for using balance sheet liability method. Deferred tax liabilities are generally recognised for all temporary differences and deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences can be utilised.

Deferred tax is calculated at the tax rates that are expected to apply in the period when the liability is settled or the asset realised. Deferred tax is charged or credited to profit or loss, except when it relates to items charged or credited directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in equity.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same tax authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the tax currently payable is based on the current interpretation of tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations.

Other taxes are paid in accordance with the prevailing tax laws in Vietnam.

2.28 . Related parties

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

3 . CASH AND CASH EQUIVALENTS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	13.119.350.217	15.349.539.604
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.962.241.618.866	1.282.051.981.603
Tiền đang chuyển	1.042.614.257	1.552.791.555
Các khoản tương đương tiền	3.015.369.121.495	1.917.521.892.349
	4.991.772.704.835	3.216.476.205.111

4 . SHORT-TERM INVESTMENTS

a) Trading securities

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Cost	Provision	Cost	Provision
- Bonds (i)	19.181.245.482	-	-	-
- Listed shares	186.019.771.740	(14.438.251.740)	-	-
	205.201.017.222	(14.438.251.740)	-	-

b) Held to maturity investments

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Cost	Carrying amount	Cost	Carrying amount
- Term deposits	2.508.150.470.024	2.508.150.470.024	439.488.532.083	439.488.532.083
- Bonds	601.089.582.515	-	-	-
	3.109.240.052.539	2.508.150.470.024	439.488.532.083	439.488.532.083

5 . TRADE RECEIVABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term trade receivables		
Short-term trade receivables	994,557,684,867	1,026,936,427,112
- Trade receivables related to construction materials manufacturing	461,232,313,491	652,958,111,880
- Trade receivables related to real estate sales and leasing, and indu	236,194,986,989	136,200,224,141
- Trade receivables related to clean water production and supply	242,895,931,731	108,889,946,419
- Other trade receivables	54,234,452,656	128,888,144,672
	994,557,684,867	1,026,936,427,112
In which:		
Receivables from related parties (Note No. 34)	35,707,695,911	23,067,603,363
Long-term trade receivables		
Long-term trade receivables	4,266,810,286	4,266,810,286
- Trade receivables related to construction materials manufacturing	4,266,810,286	4,266,810,286
	4,266,810,286	4,266,810,286
In which:		
Receivables from related parties (Note No. 34)	-	-

6 . LOAN RECEIVABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term		
Loan receivables	400,450,000,000	1,350,173,582,700
- Loan receivables from organizations	400,450,000,000	1,350,173,582,700
	400,450,000,000	1,350,173,582,700
In which:		
Loan receivables from related parties (Note No. 34)	-	-
Long-term		
Phải thu về cho vay	753,465,640,648	820,000,000,000
- Loan receivables from organizations	753,465,640,648	820,000,000,000
	753,465,640,648	820,000,000,000
In which:		
Phải thu về cho vay từ các bên liên quan (Note No. 34)	753,465,640,648	820,000,000,000

7 . OTHER RECEIVABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term		
Trade union fees, social insurance, health insurance and unemployment	8,439,723	-
Advances	103,024,206,080	110,842,917,233
Pledged, mortgaged, escrow deposits and security deposits	86,140,412,122	72,742,769,848
Interest receivables from deposits and loans	52,663,970,466	45,514,828,591
Dividend and profit distribution receivables	11,371,462,167	31,851,436,963
Deposits receivable for purchase of shares/capital contributions	6,411,925,271	280,000,000,000
Interest receivable collected on behalf	34,381,022,890	-
Receivables under business cooperation contracts (BCC)	634,026,383,539	-
Land use fees, compensation and other project costs – Hoanh Bo Project	33,642,634,419	33,642,634,419
Site clearance compensation offset against land lease payments	10,448,197,210	20,822,713,645
Receivables from other entities for loan interest, remuneration, insurance	7,653,604,364	-
Receivables for advances to former employees	-	-
VAT on finance lease assets receivable	8,799,278,935	-
Other receivables	88,835,991,091	80,302,892,320
	1,077,407,528,277	675,720,193,019
<i>In which: Others receivables from:</i>		
- Related parties	58,425,654,648	40,952,506,185
- Other parties	1,018,981,873,629	634,767,686,834
Long-term		
Pledged, mortgaged, escrow deposits and security deposits	54,508,122,991	65,469,060,131
Site clearance compensation offset against land lease payments	886,498,160,766	208,460,910,641
Receivables from business cooperation/transfer contracts	127,218,942,920	-
Other receivables	384,285,841	750,952,000
	1,068,609,512,518	274,680,922,772
<i>In which: Others receivables from:</i>		
- Other parties	1,068,609,512,518	274,680,922,772

8 . INVENTORIES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Goods in transit	64,507,652,295	-	13,955,559,579	-
Raw materials and consumables	627,452,322,067	(31,210,943,417)	584,579,588,948	(33,793,697,998)
Tools and supplies	105,494,931,274	(8,169,495,453)	76,116,607,231	(7,362,104,520)
Work in process	5,959,387,928,604	(3,181,585,311)	2,101,700,873,108	(3,181,585,311)
Finished goods	1,938,950,165,740	(164,900,953,497)	1,961,027,109,684	(78,004,186,234)
Merchandises	165,973,856,087	(17,112,871,997)	35,492,328,100	(5,146,204,133)
Goods on consignment	41,846,139,458	(3,117,576,043)	24,203,002,034	(240,330,695)
	<u>8,903,612,995,525</u>	<u>(227,693,425,718)</u>	<u>4,797,075,068,684</u>	<u>(127,728,108,891)</u>

9 . CONSTRUCTION IN PROGRESS

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tien Hai Industrial Park project - Thai Binh	209,457,346,576	567,455,107,466
- Phu Ha Industrial Park project - Stage 1	661,871,582,824	780,195,377,448
- Thuan Thanh Industrial Park project - Stage 1	1,779,264,854,124	2,116,660,692,130
- Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	14,466,332,162	14,894,521,573
- Phong Dien Industrial Park project - Viglacera	495,880,629,531	482,601,472,479
- Doc Da Trang Industrial Park Project	419,250,625,281	3,353,352,084
- Yen My Industrial Park Project	99,828,611,552	564,410,924,283
- ViMarel Industrial Park Project	495,616,648,140	460,702,696,662
- Van Hai High-end Eco-tourism Project	186,089,962,492	149,385,843,263
- Phu My Ultra-clear Float Glass Plant Project	289,622,560,240	226,415,656,945
- Stage 2 - Water supply system of Son Tay - Hoa Lac - Xuan Mai - Mieu Mon - Hanoi - Ha Dong investment project	1,173,198,145,905	268,182,889,881
- Song Cong II Industrial Park Infrastructure Investment, Constructio	808,601,710,630	197,794,002,378
- Others	544,978,173,921	537,365,660,665
	<u>7,178,127,183,378</u>	<u>6,369,418,197,257</u>

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

Consolidated financial statements
4th Quarter of 2025

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

10 - TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cost						
Beginning balance	11,090,486,741,907	7,293,217,285,930	500,796,298,138	86,107,149,845	12,932,999,531	18,983,540,475,351
- Additions	11,749,136,419	18,774,550,274	1,751,799,630	650,780,912	-	32,926,267,235
- Transfer from construction in progress	312,947,143,292	455,104,266,000	12,704,261,324	-	-	780,755,670,616
- Increase/Decrease due to business combination	311,222,672,956	1,271,496,511,626	7,109,755,455	1,607,990,985	-	1,591,436,931,022
- Acquisition of finance lease assets	-	103,483,547,097	7,307,324,908	203,860,000	-	110,994,732,005
- Adjustment due to change in investment	-	-	(9,117,176)	-	-	(9,117,176)
- Transfer from investment properties	84,837,268,295	-	-	-	-	84,837,268,295
- Disposal	(47,661,630,477)	(91,984,964,319)	(9,013,583,751)	(531,446,165)	-	(149,191,624,712)
- Effect of foreign currency translation	-	1,630,433,506	518,500,883	-	1,156,400	2,150,090,789
- Capital contribution in kind	(185,393,334,857)	(439,133,857,752)	(6,986,585,833)	(38,000,000)	-	(631,551,778,442)
- Other increase/decrease	169,615,992,534	433,402,294,747	6,986,585,833	(826,359,633)	51,272,727	609,229,786,208
Ending balance	11,747,803,990,069	9,045,990,067,108	521,165,239,411	87,173,975,944	12,985,428,658	21,415,118,701,190
Accumulated depreciation						
Beginning balance	3,701,293,200,722	4,485,571,061,563	282,994,716,537	30,168,491,350	8,624,311,675	8,508,651,781,847
- Depreciation for the period	485,989,029,606	668,035,833,442	29,112,101,457	6,963,745,002	1,011,716,493	1,191,112,426,000
- Increase/Decrease due to business combination	290,517,666,168	1,172,809,547,594	6,937,456,355	1,492,005,297	-	1,471,756,675,414
- Acquisition of finance lease assets	-	83,265,224,939	2,527,868,704	-	-	85,793,093,643
- Transfer from investment properties	34,180,785,820	-	-	-	-	34,180,785,820
- Disposal	(36,808,799,044)	(80,657,321,496)	(8,936,764,079)	(1,394,805,799)	-	(127,797,690,418)
- translation	-	1,189,166,605	485,600,741	-	1,156,661	1,675,924,007
- Capital contribution in kind	(67,001,660,358)	(229,558,064,166)	(6,211,629,620)	(38,000,000)	-	(302,809,354,144)
- Other increase/decrease	66,997,630,701	3,562,355,970	5,186,787,510	38,000,000	-	75,784,774,181
Ending balance	4,475,167,853,615	6,104,217,804,451	312,096,137,605	37,229,435,850	9,637,184,829	10,938,348,416,350
Net carrying amount						
Beginning balance	7,389,193,541,185	2,807,646,224,367	217,801,581,601	55,938,658,495	4,308,687,856	10,474,888,693,504
Ending balance	7,272,636,136,454	2,941,772,262,658	209,069,101,806	49,944,540,094	3,348,243,829	10,476,770,284,840

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

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

Consolidated financial statements
4th Quarter of 2025

II . FINANCE LEASE ASSETS

	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	Total
	VND	VND	VND	VND
Cost				
Beginning balance	318,504,622,624	17,098,444,518	202,860,000	335,805,927,142
- Additions	67,695,323,028	2,853,707,760	-	70,549,030,788
- Acquisition of finance lease assets	(71,041,600,884)	(3,107,243,090)	(202,860,000)	(74,351,703,974)
- New purchase/return of financial lease assets	(27,102,191,668)	(600,000,000)	-	(27,702,191,668)
- Capital contribution in kind	(10,968,253,670)	-	-	(10,968,253,670)
- Other increase/decrease	(5,281,454,545)	(3,597,081,818)	-	(8,878,536,363)
Ending balance	271,806,444,885	12,647,827,370	-	284,454,272,255
Accumulated depreciation				
Opening balance	44,070,501,956	3,740,065,205	97,807,500	47,908,374,661
- Depreciation for the period	43,729,556,016	2,746,726,263	40,314,919	46,516,597,198
- Acquisition of finance lease assets	(57,145,058,558)	(2,018,513,865)	(181,592,419)	(59,345,164,842)
- Transferred to tangible fixed assets	(25,655,770,918)	(600,000,000)	-	(26,255,770,918)
- Capital contribution in kind	(624,389,815)	-	-	(624,389,815)
- Other increase/decrease	(2,470,640,460)	(1,528,759,781)	-	(3,999,400,241)
Ending balance	1,904,198,221	2,339,517,822	(43,470,000)	4,200,246,043
Net carrying amount				
Opening balance	274,434,120,668	13,358,379,313	105,052,500	287,897,552,481
Ending balance	269,902,246,664	10,308,309,548	43,470,000	280,254,026,212

12 . INTANGIBLE FIXED ASSETS

	Land use rights	Brand, trademark, and copyright	Computer software and others	Compensation and site clearance expenses	Surface water exploitation right	Others	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Cost							
Beginning balance	164,330,404,785	3,305,486,937	22,081,982,382	93,259,704,164	385,766,009,786	8,674,997,834	677,418,585,888
- Increase/Decrease due to bus	139,792,725,482	-	1,893,144,084	23,954,591,427	-	-	165,640,460,993
- Disposal	-	-	(321,126,000)	-	-	-	(321,126,000)
Ending balance	304,123,130,267	3,305,486,937	23,654,000,466	117,214,295,591	385,766,009,786	8,674,997,834	842,737,920,881
Accumulated amortisation:							
Beginning balance	33,936,485,478	880,859,184	10,745,951,365	24,930,027,255	75,886,536,408	1,528,595,308	147,908,454,998
- Amortisation for the period	8,107,809,680	165,274,347	1,774,458,504	2,334,499,417	10,783,391,556	531,693,778	23,697,127,282
- Increase/Decrease due to bus	78,202,822,157	-	1,834,427,216	23,194,859,664	-	-	103,232,109,037
- Disposal	-	-	(321,126,000)	-	-	-	(321,126,000)
Ending balance	120,247,117,315	1,046,133,531	14,033,711,085	50,459,386,336	86,669,927,964	2,060,289,086	274,516,565,317
Net carrying amount							
Beginning balance	130,393,919,307	2,424,627,753	11,336,031,017	68,329,676,909	309,879,473,378	7,146,402,526	529,510,130,890
Ending balance	183,876,012,952	2,259,353,406	9,620,289,381	66,754,909,255	299,096,081,822	6,614,708,748	568,221,355,564

13 . INVESTMENT PROPERTIES

	Buildings and structures	Infrastructure and others	Total
	VND	VND	VND
Cost			
Opening balance	1,704,446,898,982	11,792,987,847,681	13,497,434,746,663
- Transfer from construction in progress	462,949,540,557	1,558,157,878,201	2,021,107,418,758
- Increase/Decrease due to business comb	108,109,038,545	-	108,109,038,545
- Adjustment due to change in investment	-	(437,830,279,256)	(437,830,279,256)
- Transfer to fixed assets	(84,837,268,295)	-	(84,837,268,295)
- Other increase/decrease	(69,746,169,694)	(20,152,827,215)	(89,898,996,909)
Ending balance	2,120,922,040,095	12,893,162,619,411	15,014,084,659,506
Accumulated depreciation			
Beginning Balance	524,460,701,291	10,735,876,733,039	11,260,337,434,330
- Depreciation for the period	73,130,401,280	1,593,676,392,348	1,666,806,793,628
- Increase/Decrease due to business comb	12,464,571,899	-	12,464,571,899
- Adjustment due to change in investment	-	(434,283,500,298)	(434,283,500,298)
- Transfer to fixed assets	(34,180,785,820)	-	(34,180,785,820)
- Other increase/decrease	(13,259,739,963)	(20,152,827,215)	(33,412,567,178)
Ending balance	562,615,148,687	11,875,116,797,874	12,437,731,946,561
Net carrying amount			
Beginning Balance	1,179,986,197,691	1,057,111,114,642	2,237,097,312,333
Ending balance	1,558,306,891,408	1,018,045,821,537	2,576,352,712,945

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

Consolidated financial statements
4th Quarter of 2025

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

14 . LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

a) Investments in joint ventures, associates

STT	Tên đơn vị	Tại ngày	Chuyển thành công ty con	Thanh lý trong kỳ	Tăng do mua mới trong kỳ	Tăng do hợp nhất kinh doanh (*)	Phần lợi nhuận/(lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	Tăng/giảm không qua KQKD (cổ tức, CLTG)	Tại ngày
		VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
1	Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	2,881,451,702	-	-	-	-	181,998,062	-	3,063,449,764
2	SarVig Joint Stock Company	147,825,766,682	-	-	-	-	9,489,161,010	17,367,696,339	174,682,624,031
3	Vietnam Float Glass Co., Ltd. (**)	154,516,753,513	(141,524,476,037)	-	-	-	(12,992,277,476)	-	-
4	Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	22,435,766,646	-	-	-	-	392,435,071	(360,000,000)	22,468,201,717
5	Magno GmbH	226,185,000	-	-	-	-	-	-	226,185,000
6	Vinafacade Joint Stock Company	826,402,744	-	-	-	-	-	-	826,402,744
7	Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	28,460,050,400	-	-	-	-	(5,324,977,602)	-	23,135,072,798
8	Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	8,247,847,363	-	-	-	-	1,456,796,632	-	9,704,643,995
9	Long Son Petroleum Industrial Zone Investment Joint Stock Company	216,225,287,666	(216,249,309,834)	-	-	-	24,022,168	-	-
10	Công ty Cổ phần Xây lắp Dầu khí Bình Sơn	-	-	-	278,246,770,742	-	-	-	278,246,770,742
11	Titan Hai Phong Joint Stock Company	-	(243,492,987,940)	-	239,541,400,000	-	3,951,587,940	-	-
12	TITAN Corporation Limited	-	-	-	924,160,000,000	-	5,453,864,303	-	929,613,864,303
13	Western Hanoi Water Joint Stock Company	95,695,733,333	-	-	-	-	1,141,005,427	-	96,836,738,760
TỔNG CỘNG		677,341,245,049	(601,266,773,811)	-	1,441,948,170,742	-	3,773,615,735	17,007,696,339	1,538,803,954,054

Gelex Tower, 52 Le Dai Hach, Hai Ba Trung Ward, Hanoi, Vietnam

14 - LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

b) Equity investments in other entities

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng
Saigon Petroleum Investment and Construction Joint Stock Company	28,500,000,000	-	(28,500,000,000)	-	-	-
Kinh Bac Petroleum Investment and Construction Joint Stock Company	11,000,000,000	-	(11,000,000,000)	-	-	-
Lam Kinh Petroleum Hotel Joint Stock Company	28,382,391,454	-	(28,382,391,454)	-	-	-
Vinaconex Dung Quat Company	125,000,000	125,000,000	-	125,000,000	-	-
Viwaco Joint Stock Company	120,734,325,759	120,734,325,759	-	120,734,325,759	-	-
Vinh Phuc Housing Development and Trading Joint Stock Company	1,305,017,929	681,687,656	(623,330,293)	1,305,017,929	-	(623,330,293)
Cau Xay Joint Stock Company	1,184,497,242	1,184,497,242	-	1,184,497,242	-	-
Viglacera Land Construction Consultancy Joint Stock Company	353,167,173	352,983,684	(183,489)	353,167,173	-	(183,489)
Visafo Joint Stock Company	5,400,000,000	5,400,000,000	-	5,400,000,000	-	-
Tay Do Paper Joint Stock Company	590,000,000	-	(590,000,000)	590,000,000	-	(590,000,000)
Viglacern Delta Joint Stock Company	500,000,000	500,000,000	-	500,000,000	-	-
	198,074,399,557	128,978,494,321	(69,095,905,236)	130,192,008,103	-	(1,213,513,782)

15 . GOOD WILL

	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND
Cost	
Beginning balance	1,719,018,303,618
Additions	137,264,001,900
Ending balance	1,856,282,305,518
Accumulated depreciation	
Beginning balance	755,776,735,214
Depreciation for the period	188,348,254,454
Ending balance	944,124,989,668
Net carrying amount	
Beginning balance	963,241,568,404
Ending balance	912,157,315,850

16 . TRADE PAYABLES

	31/12/2025		01/01/2025	
	Balance	Amount payable	Balance	Amount payable
	VND	VND	VND	VND
Short-term				
Trade payables	1,911,649,975,626	1,911,649,975,626	1,798,268,248,120	1,798,268,248,120
Payables related to construction materials	1,174,355,030,565	1,174,355,030,565	1,104,016,902,972	1,104,016,902,972
Payables related to real estate sales and leasing, and industrial park infrastructure	401,352,071,495	401,352,071,495	552,028,898,832	552,028,898,832
Payables related to water production and supply activities	239,876,098,040	239,876,098,040	44,507,431,880	44,507,431,880
Payables related to power production and trading activities	-	-	2,477,151,587	2,477,151,587
Payables related to other activities	96,066,775,526	96,066,775,526	95,237,862,849	95,237,862,849
	1,911,649,975,626	1,911,649,975,626	1,798,268,248,120	1,798,268,248,120

In which

Trade payables from related parties

(Note No.34)

48,365,523,420

59,754,571,474

18 . ACCRUED EXPENSES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term		
- Accrued interest expenses on borrowings and bonds	99,702,195,698	48,348,848,231
- Accrued outsourced service expenses	1,734,663,531	-
- Accrued project and construction costs	1,096,631,208,178	1,036,824,251,858
- Accrued promotion, selling and commission expenses	21,283,480,981	23,761,013,132
- Accrued deposit interest and discounts	-	7,877,619,890
- Accrued plant operating lease expenses	4,747,194,442	10,498,620,165
- Accrued media and advertising expenses	20,308,000,000	3,948,877,238
- Other accrued expenses	63,670,870,366	41,027,859,360
	1,308,077,613,196	1,172,287,089,874
<i>In which:</i>		
- Accrued expenses payable to other parties	1,308,077,613,196	1,172,287,089,874
Long-term		
- Accrued project and construction costs	202,776,000,335	238,323,318,020
- Other accrued expenses	-	11,440,653,107
	202,776,000,335	249,763,971,127
<i>In which:</i>		
- Accrued expenses payable to other parties	202,776,000,335	249,763,971,127

19 . UNREALISED REVENUE

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Advance receipts from real estate leasing to be recognized as revenue	131,059,927,393	37,645,328,372
- Other income	-	-
- Other income	12,507,123,904	3,359,101,446
	143,567,051,297	41,004,429,818
Long-term		
- Advance receipts from real estate leasing to be recognized as revenue	2,532,405,847,606	2,538,814,760,334
- Other income	2,098,387,328	161,675,654
	2,534,504,234,934	2,538,976,435,988

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

20 . OTHER PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term		
- Trade union fees, social, health and unemployment insurance payal	2,636,314,422	5,168,237,061
- Short-term deposits received	10,909,741,502	10,550,483,423
- Advances received (credit balance of Account 141)	1,787,348,555	1,418,698,951
- Interest payable	22,985,479,453	2,838,582,619
- Dividends and profit distributions payable	30,366,416,140	21,386,591,912
- Remuneration payable to the Board of Directors and Supervisory B	472,541,894	2,459,116,580
- Payables to construction teams / contractors	29,101,792,063	76,001,062,015
- Amounts collected on behalf, payable to others	52,141,011,921	10,130,128,112
- Deposits received for leasing industrial park infrastructure and purc	43,558,063,000	141,423,818,432
- Payables to the Ministry of Construction for scientific research fun	38,743,400,841	38,743,400,841
- Relocation support payable for site clearance boundary areas	2,027,949,744	2,519,176,994
- Forest environmental service fees payable	35,332,119,424	8,066,301,344
- Other payables and accruals	39,652,123,744	46,374,820,370
	309,714,302,703	367,080,418,654
Long -term		
- Long-term deposits received	69,457,476,927	57,950,729,481
- Other long-term payables and accruals	44,871,997,457	832,305,500
	114,329,474,384	58,783,034,981
In which:		
- Payables to related parties	57,366,502,343	-
- Payables to other parties	366,677,274,744	425,863,453,635

21 . PROVISIONS FOR PAYABLES

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Product warranty provisions	378,707,950	306,776,142
- Maintenance provisions for industrial parks' infrastructure	21,935,298,600	20,972,993,000
- Expenses for environmental restoration and mines' closing	6,231,594,832	8,656,913,640
- Others	5,367,825,390	1,580,000,000
	33,913,426,772	31,516,682,782
Long -term		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2,486,380,003	-
- Fixed asset overhaul expenses	-	280,834,000,000
- Maintenance provisions for industrial parks' infrastructure	137,681,590,646	148,059,594,860
- Expenses for environmental restoration and mines' closing	5,269,174,595	5,390,308,879
- Dự phòng phải trả khác	13,747,966,000	942,313,118
	159,185,111,244	435,226,216,857

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

Consolidated financial statements
4th Quarter of 2025

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

22 . LOANS AND OBLIGATIONS UNDER FINANCE LEASES

		During period					31/12/2025
		01/01/2025					
		Balance	Payable amount	Increase/Decrease due to business combination	Increase	Decrease	Payable amount
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
a)	Short-term loans	2,870,332,063,188	2,870,332,063,188	53,045,000,000	13,588,311,458,884	10,655,229,418,166	5,856,459,103,906
-	Short-term loans	2,053,614,575,042	2,053,614,575,042	53,045,000,000	11,445,554,845,701	9,637,901,168,684	3,914,313,252,059
-	Current portion of long term l	816,717,488,146	816,717,488,146	-	2,142,756,613,183	1,017,328,249,482	1,942,145,851,847
		<u>2,870,332,063,188</u>	<u>2,870,332,063,188</u>	<u>53,045,000,000</u>	<u>13,588,311,458,884</u>	<u>10,655,229,418,166</u>	<u>5,856,459,103,906</u>
b)	Long-term loans						
-	Long-term loans	5,869,886,047,365	5,869,886,047,365	2,239,700,000,000	6,383,193,867,988	1,027,389,393,524	13,465,390,521,829
-	Obligations under financial le	124,202,226,662	124,202,226,662	-	52,630,849,424	76,123,368,279	100,709,707,807
		<u>5,994,088,274,027</u>	<u>5,994,088,274,027</u>	<u>2,239,700,000,000</u>	<u>6,435,824,717,412</u>	<u>1,103,512,761,803</u>	<u>13,566,100,229,636</u>

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY

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

Consolidated financial statements
4th Quarter of 2025

23 OWNERS' EQUITY

a) Increase and decrease in owners' equity

	Contributed legal capital	Foreign exchange reserve	Investment and development fund	Other funds	Retained earnings	Non-controlling interests	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<i>For the 12 month period ended 31 December 2024</i>							
Beginning balance	7,900,000,000,000	10,265,285,670	346,459,608,830	187,315,705,674	(66,610,580,404)	7,481,144,097,451	15,858,574,117,221
Net profit for the period	-	-	-	-	540,023,104,471	558,728,782,572	1,098,751,887,043
Distribute to investment and development fund	-	-	238,346,181,440	-	(238,346,181,440)	-	-
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	(50,853,941,156)	(52,989,268,028)	(103,843,209,184)
Dividend declared	-	-	-	-	(456,966,966)	(1,167,233,034)	(1,624,200,000)
Divestment in subsidiaries	-	-	-	-	3,638,125,063	(387,877,092,000)	(387,877,092,000)
Disposal in subsidiaries	-	-	-	269,394,635,507	-	-	3,638,125,063
Exchange rate differences	-	10,330,846,688	-	-	-	10,256,337,050	161,384,027,559
Other Adjustment	-	-	-	-	(866,728,046)	(1,195,942,755)	20,587,183,738
Ending balance	7,900,000,000,000	20,596,132,358	584,805,790,270	456,710,341,181	186,526,831,522	7,498,889,073,308	16,647,528,168,639
<i>For the 12 month period ended 31 December 2025</i>							
Beginning balance	7,900,000,000,000	20,596,132,358	584,805,790,270	456,710,341,181	186,526,831,496	7,498,889,073,334	16,647,528,168,639
Net profit for the period	-	-	-	-	478,709,145,779	907,885,978,458	1,386,595,124,237
Distribute to investment and development fund	-	-	79,236,400,620	-	(79,236,400,620)	-	-
Distribute to bonus and welfare fund	-	-	-	-	(29,257,924,004)	(33,358,979,732)	(62,616,903,736)
Remuneration of the Board of Directors	-	-	-	-	(913,887,983)	(2,108,845,350)	(3,022,733,333)
Dividend declared	-	-	-	-	-	(653,786,131,260)	(653,786,131,260)
Divestment in subsidiaries	-	-	-	-	(19,246,902,226)	1,603,516,500,330	1,584,269,598,104
Disposal in subsidiaries	-	-	-	-	-	(9,000,000)	(9,000,000)
Exchange rate differences	-	9,898,727,067	-	-	1,674,120,489	13,850,197,802	25,423,045,358
Other Adjustment	-	-	-	-	(303,704,628)	(661,698,477)	(965,403,105)
Ending balance	7,900,000,000,000	30,494,859,425	664,042,190,890	456,710,341,181	537,951,278,303	9,334,217,095,105	18,923,415,764,904

Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Owners' share capital	7,900,000,000,000	7,900,000,000,000
- At the beginning of period	7,900,000,000,000	7,900,000,000,000
- At the end of period	7,900,000,000,000	7,900,000,000,000
Cổ phiếu	31/12/2025	01/01/2025
Authorised shares	790,000,000	790,000,000
Issued shares	790,000,000	790,000,000
- Common shares	790,000,000	790,000,000
Shares in circulation	790,000,000	790,000,000
- Common shares	790,000,000	790,000,000
Par value of outstanding shares (VND)	10,000	10,000

24 . CORPORATE INCOME TAX EXPENSES

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Corporate income tax from core business operations	-	-
Current corporate income tax expense	518,526,834,033	496,251,078,467

25 . GROSS REVENUE FROM GOODS SOLD

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Revenue from production and trading of construction materials	8,787,245,864,774	7,811,937,965,775
Revenue from sale/lease of real estate, industrial park infrastructure and related ancillary services	4,661,536,453,364	4,149,850,720,221
Revenue from power generation and trading	-	211,896,632,477
Revenue from water supply	977,201,633,778	594,399,968,012
Construction contract revenue	-	11,341,807,393
Others	89,370,777,898	78,351,248,280
	14,515,354,729,814	12,857,778,342,158

26 . DEDUCTIONS

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Trade discount	181,785,147,471	134,038,680,653
Sales return	23,955,804,928	9,335,662,748
Sales rebates	1,161,654,279	1,752,355,038
	206,902,606,678	145,126,698,439

27 . RENDERED

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Cost of production and trading of construction	7,051,368,141,830	6,529,068,720,826
Cost of sale/lease of real estate, industrial park infrastructure and related ancillary services	2,297,911,803,984	1,843,902,737,931
Cost of power generation and trading (hoặc: electricity production and sales)	-	130,550,789,638
Cost of water supply	566,583,627,946	468,999,518,457
Cost of construction contracts	180,554,119	7,854,560,682
Other cost of sales	63,037,499,759	50,012,488,887
	9,979,081,627,638	9,030,388,816,421

29 . FINANCE INCOME

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Interest income from deposits, loans and bonds	257,902,817,847	190,115,040,524
Gains from securities trading, entrusted investments and business cooperation	50,303,982,730	293,393,144
Gains on disposal of long-term investments	-	423,391,326,598
Dividend income and profit distributions	6,464,066,760	5,890,342,500
Gains from remeasurement of investments in subsidiaries	29,430,725,032	-
Foreign exchange gains	16,555,490,476	20,296,240,042
Gains on foreign currency transactions	258,572,000	-
Other financial income	5,982,051,799	1,738,325,114
	366,897,706,644	641,724,667,922

29 . FINANCE EXPENSES

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Interest expense	611,329,480,894	565,346,268,731
UPAS fees, charges and interest on deferred payment purchases, settlement discounts	44,630,503,120	24,732,060,933
Reversal of losses / Losses on disposal of long- term financial investments	1,820,077,107	82,482,618,857
Foreign exchange losses	14,676,875,778	75,069,614,859
Impairment losses on financial investments	15,752,641,467	-
Losses from remeasurement of investments in subsidiaries	3,375,564,086	-
Loan guarantee fees	-	8,303,624,064
Other finance costs	31,033,740,799	13,426,814,338
	722,618,883,251	769,361,001,782

30 . SELLING EXPENSES

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Materials cost	49,908,140,369	54,412,011,035
Labour cost	161,677,347,245	159,250,775,157
Depreciation and amortisation	2,614,689,252	-
Expenses for external services	485,595,261,582	249,609,375,075
Others	220,560,001,598	399,005,512,966
	454,327,339	-
Provisions/ Reversal of warranty provision	-	-
	920,809,767,385	862,277,674,233

31 . GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Materials cost	15,518,898,563	-
Labour cost	429,079,615,340	414,093,554,215
Depreciation and amortisation	33,221,855,668	-
Taxes and fees	17,664,513,079	-
Provisions/ Reversal of provision	(19,749,203,838)	-
Goodwill amortisation	188,348,254,454	178,269,312,524
Expenses for external services	161,942,782,411	117,777,272,423
Others	291,484,756,261	295,033,118,231
Development Fund	-	40,000,000,000
	1,117,511,471,938	1,045,173,257,393

32 . BASIC EARNINGS PER SHARE

The Group used the following information to compute earnings per share:

	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
	VND	VND
Net profit after tax	478,709,145,779	540,023,104,471
Adjustment	-	(50,853,941,156)
<i>Appropriation to the bonus and welfare fund</i>	-	(50,853,941,156)
Net profit attributable to ordinary shareholders adjusted for basic earnings	478,709,145,779	438,315,222,159
Weighted average number of ordinary shares	790,000,000	790,000,000
Basic earnings per share	606	684

34 . TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties with significant transactions and outstanding balances during the year:

Related parties	Relationship
GELEX Group Joint Stock Company	Parent company
GELEX Electric Joint Stock Company	Company under the same Group
GELEX Ninh Thuan Energy One Member Co., Ltd.	Company under the same Group
Titan Corporation Co., Ltd.	Company under the same Group
Titan Industrial Corporation (Bac Ninh) 1 Company Limited	Related party of a Board member
Titan Corporation 2 Industrial (Bac Ninh) Company Limited	Related party of a Board member
Titan Corporation 3 Industrial (Bac Ninh) Company Limited	Related party of a Board member
Titan Industrial (Hung Yen) Company Limited	Related party of a Board member
Titan Industrial (Quang Ninh) Company Limited	Related party of a Board member
San Vig Joint Stock Company (I.3)	Associate company
Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	Associate company
Hung Yen Construction Ceramics Joint Stock Company	Associate company
Viglacera Cau Duong Refractory Materials Joint Stock Company	Associate company
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	Associate company
Magno GmbH	Associate company
Vinafacade Joint Stock Company	Associate company
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company	Associate company
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	Associate company
Viglacera Dong Tricu Joint Stock Company	Associate company

Significant transactions with related parties in current period were as follows:

Transactions:

Related parties	Transactions	For the 12 month period ended 31 December 2025	For the 12 month period ended 31 December 2024
		VND	VND
GELEX Group Joint Stock Company	Revenue from sale of goods	-	867,044,741
	Purchase of goods and	2,259,368,396	27,437,441,490
	Loans granted	1,670,000,000,000	1,786,723,582,700
	Loan repayments received	3,839,723,582,700	457,000,000,000
	Interest income from loans	84,554,103,127	119,832,188,150
	Borrowings	2,160,000,000,000	-
	Repayment of borrowings	670,000,000,000	351,000,000,000
	Interest expense on borrowing	12,035,205,480	12,478,383,561
GELEX Electric Joint Stock Company	Purchase of goods and services	-	45,000,000
	Loans granted	200,000,000,000	-
	Loan repayments received	200,000,000,000	-
	Interest income from loans	4,589,178,082	-
	Borrowings	700,000,000,000	-
	Interest expense on borrowing	13,426,027,398	-
Vietnam Float Glass Co., Ltd. (**)	Revenue from sale of goods	4,323,456,382	6,795,621,550
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	Revenue from sale of goods	1,156,974,720	-
	Purchase of goods and services	35,275,340,388	81,652,883,225
	Dividends received	-	525,000,000
	Capital contribution	-	12,500,000,000

GELEX INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY
Consolidated financial statements

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

4th Quarter of 2025

SanVig Joint Stock Company (1.3)	Revenue from sale of goods	3,441,665,370	65,123,608
	Dividends received	-	544,989,939
GELEX Ninh Thuan Energy One Member Co., Ltd.	Revenue from sale of goods	1,042,548,508	1,137,532,145
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	Revenue from sale of goods	186,591,808	144,511,000
	Purchase of goods and	14,418,006,774	55,753,878,456
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	Purchase of goods and services	-	141,444,438,616
Titan Industrial (Hung Yen) Company Limited	Revenue from sale of goods	-	308,772,508,257
	Loans granted	194,897,402,048	-
	Interest income from loans	5,190,144,514	-
Titan Industrial (Quang Ninh) Company Limited	Revenue from sale of goods	128,501,901,000	-
	Loans granted	26,668,154,401	-
	Interest income from loans	710,176,604	-
Titan Industrial Corporation (Bac Ninh) 1 Company Limited	Revenue from sale of goods	-	5,596,000,000
	Loans granted	121,394,209,160	-
	Interest income from loans	3,232,744,420	-
Titan Corporation 2 Industrial (Bac Ninh) Company Limited	Loans granted	267,648,146,591	-
	Interest income from loans	7,127,506,808	-
Titan Corporation 3 Industrial (Bac Ninh) Company Limited	Revenue from sale of goods	568,446,208,650	-
	Loans granted	142,857,728,448	-
	Interest income from loans	3,677,457,864	-
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company (duplicate in	Revenue from rendering service	61,596,487,536	22,001,838,000

Balance with related parties

Significant amounts due to and due from related parties as at consolidated balance sheet dates were as follows:

Related parties	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Trade receivables		
SanVig Joint Stock Company (1.3)	186,625,787	6,631,207,759
Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	66,492,503	66,492,503
Hung Yen Construction Ceramics Joint Stock Company	1,613,021,675	1,613,021,675
Viglacera Cau Duong Refractory Materials Joint Stock Company	1,045,739,585	1,045,739,585
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	-	66,210,880
Vinafacade Joint Stock Company	3,251,146,276	3,251,146,276
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	161,998,135	947,803,785
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	293,200,000	300,000,000
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company	29,089,471,950	9,145,980,900
	35,707,695,911	23,067,603,363
Long-term trade receivables		
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	2,142,749,698	2,142,749,698
	2,142,749,698	2,142,749,698
	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Short-term advances to suppliers		
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	244,594,036	244,594,036
Viglacera Ha Long II Joint Stock Company	-	1,313,905,941
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	500,000,000	4,266,499,134
	744,594,036	5,824,999,111

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Other receivables		
GELEX Group Joint Stock Company	-	35,445,804,588
GELEX Ninh Thuan Energy One Member Co., Ltd.	-	47,053,301
Titan Industrial Corporation (Bac Ninh) 1 Company Limited	2,753,819,321	-
Titan Corporation 2 Industrial (Bac Ninh) Company Limited	34,400,417,177	-
Titan Corporation 3 Industrial (Bac Ninh) Company Limited	10,785,570,385	-
Titan Industrial (Hung Yen) Company Limited	4,421,234,214	-
Titan Industrial (Quang Ninh) Company Limited	604,965,255	-
Viglacera Cau Duong Refractory Materials Joint Stock Company	2,701,986,296	2,701,986,296
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	2,006,710,000	2,006,710,000
West Hanoi Clean Water Joint Stock Company	750,952,000	750,952,000
	58,425,654,648	40,952,506,185
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term loan receivables		
GELEX Group Joint Stock Company	-	1,349,723,582,700
	-	1,349,723,582,700
Long-term loan receivables		
GELEX Group Joint Stock Company	-	820,000,000,000
Titan Industrial Corporation (Bac Ninh) 1 Company Limited	121,394,209,160	-
Titan Corporation 2 Industrial (Bac Ninh) Company Limited	267,648,146,591	-
Titan Corporation 3 Industrial (Bac Ninh) Company Limited	142,857,728,448	-
Titan Industrial (Hung Yen) Company Limited	194,897,402,048	-
Titan Industrial (Quang Ninh) Company Limited	26,668,154,401	-
	753,465,640,648	820,000,000,000
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term trade payables		
GELEX Group Joint Stock Company	97,438,573	-
Tu Son Brick and Tile Joint Stock Company	212,889,794	264,377,196
Viglacera Investment and Import-Export Joint Stock Company	46,892,718,118	57,280,103,807
Vinafacade Joint Stock Company	1,162,476,935	1,162,476,935
Viglacera Dong Trieu Joint Stock Company	-	1,047,613,536
	48,365,523,420	59,754,571,474
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Other payables		
GELEX Group Joint Stock Company	43,940,474,945	-
GELEX Electric Joint Stock Company	13,426,027,398	-
	57,366,502,343	-
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Short-term loan		
GELEX Group Joint Stock Company	1,490,000,000,000	-
GELEX Electric Joint Stock Company	700,000,000,000	-
	2,190,000,000,000	-

35 . SUBSEQUENT EVENTS

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

36 . COMPARATIVE FIGURES

The comparative figures for the statement of financial position, statement of profit or loss, statement of cash flows, and the related notes are derived from the audited consolidated financial statements for the financial year ended 31 December 2024.



Nguyen Thi Hoang Ngan
Preparer



Nguyen Thi Hoang Ngan
Chief Accountant



Luong Thanh Tung
Chief Executive Officer
Hanoi, 30 January 2026